

Sammandrag av dotterbolagens VD-kommentarer

AB Svenska Bostäder

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

AB Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete även i andra stadsdelar. AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde.

Ågardirektiv för 2012-2014

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- fortsätta ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta överförandet av parkeringsverksamheten till Stockholms stads Parkerings AB
- underlätta skapandet av studentbostäder
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Bolagets stora utmaningar för perioden är stora ombyggnads- och underhållsbehov, såväl yttre som inre underhåll, hög takt i nyproduktion, förvaltning i toppklass, Järvalyft/Söderortsvision, miljö, energisatsning.

Bolaget arbetar efter framtaget inriktningsdokument där vision, affärsidé, kärnvärden, övergripande mål, affärsområdets/avdelningens mål samt individuella mål beskrivs. Våra övergripande mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder, erbjuda attraktiva boendemiljöer, ha ett väl underhållet och energieffektivt bestånd, vara lönsamma samt ha motiverade medarbetare. Vår företagskultur skall vara resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Hur vi ska nå våra mål, vilka strategier vi ska använda och vilka aktiviteter vi ska genomföra, beskriver vi i vår affärsplan.

Marknadsförutsättningar

Det ekonomiska läget i världen är allvarligt men inte ohanterligt. Omvärldens växande problem gör att Sverige ställs inför ett nytt konjunkturläge och därmed förändrade förutsättningar för den ekonomiska politiken.

Bostadsmarknaden

Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande. Detta i kombination med det låga ränteläget gör att delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Hyressektorn på vår marknad bedöms emellertid entydigt som mycket stabil. En viktig fråga för bostadsmarknaden är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm inom ramen för ”Stockholmsmodellen”. Bolaget kommer att ha en viktig del i framtagandet av nya bostäder. En stor andel hyresrätter har ombildats till bostadsrätt och i det korta perspektivet kommer andelen hyresrätter att minska. Vår bedömning är att hyresrätten kommer att vara ett intressant val för boende i Stockholm även i framtiden och kommer att hävda sig väl i konkurrensen. 60 procent av Stockholmsborna känner igen Svenska Bostäders logotyp och förknippar varumärket med hög kvalitet, prisvärt boende, god service och bra sortiment. Svenska Bostäders långsiktiga kommunikationsmål blir att gå i fronten och lyfta hyresrättens status bland våra kunder och hos allmänheten i stort.

Styrkor

Svenska Bostäders stora styrka är vårt fastighetsbestånd. Genom fastigheterna besitter företaget en stark ekonomisk ställning. Det är också genom välskötta fastigheter vi kan attrahera fler hyresgäster. Vår andra stora styrka är vår möjlighet att ta samhällsansvar och vårt uppdrag att bidra till stadens utveckling. Vår storlek och starka ekonomi gör att vi kan driva breda stadsutvecklingsfrågor som Järvalyftet och fungera som motor i stadens upprustning av miljöprogrammet. Bolaget besitter specialistkompetens inom olika områden för att kunna genomföra sitt uppdrag.

Svagheter

En av Svenska Bostäders svagheter är att en jämförelsevis stor del av företagets fastigheter ligger i Stockholms mindre attraktiva bostadsområden. Dessutom har vi ett eftersatt underhåll i våra fastigheter. Vi har haft resurser att jobba händelsestyrt istället för förebyggande. Det kan bli belastande och i ett skede när företagets förutsättningar ändras drastiskt och vi behöver bli mer resultatorienterade.

Möjligheter

Svenska Bostäders möjlighet i denna brytningstid är att bli bäst på vardagsförvaltning – att erbjuda riktigt bra bostäder och lokaler, att förvalta dem väl och att verkligen se våra hyresgäster som kunder. Till vår hjälp har vi nyproduktionen och en ökad upprustningstakt som tillsammans kan ge oss ett högklassigt bestånd på sikt. Ett högklassigt bestånd i kombination med en kundstyrd förvaltning, kan ge oss nöjdare hyresgäster på sikt. Vi som arbetar på Svenska Bostäder trivs men det behövs ett utvecklat ledar- och medarbetarskap om vi också ska ta oss dit vi vill. Genom ett ständigt, målinriktat samarbete kan vi få de kundbetyg vi vill ha, det arbetssätt vi vill uppnå och den företagskultur som vi vill ha och behöver.

Hot

Svenska Bostäder minskar i storlek och redan nu kan vi tappa viktig kompetens. Färre, stora utvecklingsprojekt till förmån för mer repetitiv, kundstyrd förvaltning kan initialt leda till att vi blir en oattraktiv arbetsgivare, och på sikt göra det svårt att rekrytera rätt. Ett annat över-

hängande hot är att jämfört med våra systerföretag och andra bostadsföretag har vi höga kostnader och hög bemanning. Trots det har vi medelmåttiga kundbetyg, vi ser dock en brytning i år och en tydlig förbättring i årets mätning.

Ekonomisk utveckling

Resultat

Det budgeterade operativa resultatet 2012 uppgår till -120 mkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2011 uppgår till -170 mkr och för 2010 blev utfallet -135 mkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive stimulans för Stockholm uppgår till 345 mkr på operativnivå för 2012.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm görs extra underhålls- och ombyggnadsinsatser motsvarande 1 150 mkr.

Superdriftnetto (intäkter minus driftkostnader) budgeteras till 541 kr/kvm, vilket kan jämföras med 516 kr/kvm i prognos 2 2011, samt 505 kr/kvm för utfallet 2010.

Intäkterna 2012 budgeteras till 2 594 mkr, vilket är 39 mkr högre än prognos 2 2011.

Driftkostnaderna inklusive administration budgeteras till 1 325 mkr vilket är 14 mkr högre än prognos 2 2011.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 159 mkr för 2012 att jämföra med prognos 2 2011 1 825 mkr samt utfall 2010, 1 483 mkr. Ombyggnadsvolymen uppgår till 1 507 mkr, nybyggnad 621 mkr, övrigt 31 mkr.

AB Familjebostäder

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

De kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Familjebostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

Ågardirektiv för 2012-2014

- bidra till nyproduktion av nya bostäder under mandatperioden
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- medverka i arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen med bland annat tidigare-lagda underhållsätgärder i Farsta
- fortsätta ge möjligheter för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter

- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamhet och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamheten
- underlätta skapandet av studentbostäder
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

I mars 2009 antog kommunfullmäktige ett omfattande stimulanspaket, ”Stimulans för Stockholm”, som bland annat innehåller kraftiga satsningar på investeringar i bostadsbolagens bestånd samt ökade satsningar på nyproduktion. Syftet är att avhjälpa det kritiska ekonomiska läget på kort sikt i överensstämmelse med långsiktiga målsättningar. I budget för 2012 förlängs satsningarna till 2014.

Marknadsförutsättningar

Stockholms stad har en stark befolkningsökning och efterfrågan på bostäder är hög. Familjebostäder är det tredje största bostadsföretaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär fem procent. Bolaget har i uppdrag att bidra till stadens mål om minst 1 500 produktionsstarter för allmännyttiga hyresrätter per år. Familjebostäder har stabila finanser och en organisation med kapacitet att hålla en hög takt i såväl nyproduktion som ombyggnad. I dagsläget har bolaget planerade byggstarter in mot 2014 men därefter saknas konkreta planer och det krävs ökade antal markanvisningar samt projektförvärv för att hålla uppe byggnadstakten, vilket är en prioriterad fråga för 2012. Bolaget ser stora möjligheterna att hitta nya platser att bygga på och att variera byggnationen för skapa en hög attraktivitet i projekten. Inom ramen för nyproduktionen har bolaget utvecklat särskilda profilboenden, exempelvis rökfritt och kollektivboende med kooperativ hyresrätt. I samband med den förra finanskrisen uppkom möjligheter att förvärva projektfastigheter. Beroende på hur konjunkturen utvecklas kan en sådan situation möjligen uppstå på nytt.

Vid sidan av att bygga nytt är fastighetsförvaltning den viktigaste uppgiften och Familjebostäder har ett välskött fastighetsbestånd. Beståndet från 1940–60-talen har genomgått stambyte och utbyggnaden av fiberbredband till alla hyresgäster är klar. Ett omfattande renoveringsprojekt om minst 10 år av källare och vindar i detta bestånd har påbörjats. ”Stimulans för Stockholm” har för Familjebostäders del inneburit i princip en fördubbling av underhållsbudgeten med fokus på trygghets-skapande åtgärder och omfattande energieffektiviseringar. Familjebostäders lokalbestånd har en sådan sammansättning och variation bland hyresgästerna att konjunktursvängningar på lokalmarknaden inte påverkar uthyrningen i lika hög utsträckning som för andra företag. Bolaget har dessutom under 2011 stärkt upp uthyrningsorganisationen i syfte att öka marknadsföring av lediga lokaler.

Försäljningar och beståndsförändringar de senare åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad och närförort till ytterstad. En konsekvens av detta är ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ytterstadsområden. Ett ansvar som ger Familjebostäder stora möjligheter att bidra till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i bostadsområden och lokala centrum.

Den 1 januari 2011 började en ny lagstiftning för hyressättning och kommunala bostadsbolags villkor att gälla. Detta har bland annat inneburit förändrade resultatkrav samt en tydligare uppföljning av ekonomiska nyckeltal från bolagets ägare.

En utmaning som berör olika delar av bolaget de kommande åren är att förbereda för stora pensionsavgångar. Detta görs bland annat genom att systematisera processer och genom kompetenskartläggningar.

Familjebostäders verksamhetsplanering – sammanfattning

Familjebostäders vision är Hyresrätt i världsklass. För att nå dit har bolaget formulerat fem övergripande mål utifrån vilka verksamheten planeras. Till grund för planeringen ligger kommunfullmäktiges direktiv och en bedömning av verksamhetens behov och utvecklingsmöjligheter. Målen följs upp dels genom kommunfullmäktiges indikatorer och dels genom egna indikatorer.

Image: Familjebostäder ska av våra hyresgäster upplevas som ett av de mest attraktiva bostadsbolagen i Stockholmsområdet.

Hyresgästen ska garanteras en hög service oavsett om arbete utförs av entreprenör eller i egen regi. Förutom regelbundna enkäter kommer bolaget under 2012 att göra en översyn av riktlinjer och hantering av inkomna synpunkter och klagomål.

För 2012 finns planer för igångsättning av 385 lägenheter i nyproduktion och under året kommer ca 330 lägenheter att bli inflyttningsklara. Bolaget kommer att förstärka arbetet med att aktivt söka nya markanvisningar samt utveckla ett antal pilotprojekt, som att bygga ytterligare våningar på befintliga fastigheter och att omvandla outhyrda lokaler till bostäder. Valfrihet är viktig och målet är att 10 % av bolagets nyproduktion ska ha någon särskild profil (exempelvis rökfritt eller kollektivboende). Bolaget avser att påbörja ett hundratal studentlägenheter.

Satsningar på hyresgästernas utemiljö fortsätter, markskötseln ska kvalitetssäkras. I stora delar av beståndet genomförs yttre upprustningar i form av klimatskyddsåtgärder på tak, fönster och fasader vilket också skapar en mer attraktiv utemiljö. Familjebostäder satsar dessutom på konstnärlig utsmyckning i all nyproduktion och vid större ombyggnation.

Service målet: Familjebostäder ska i kundundersökningen uppnå ett serviceindex på minst 82 procent till 2014.

Familjebostäder ska ge hyresgästerna en service av världsklass inom alla områden. Familjebostäder gör årligen en kundundersökning där ett "Serviceindex" tas fram. Indexet är en sammanvägning av hyresgästernas synpunkter på bland annat bemötande, skötsel och trygghet.

Familjebostäder har de senaste åren lagt ett särskilt fokus på att öka hyresgästernas nöjdhet med informationen från bolaget. Alla hyresgäster ska få återkoppling på sina felanmälningar och få veta vad som kommer att göras senast inom 24 timmar. Att utveckla e-tjänsterna är viktigt och bland annat jobbar vi med att öka möjligheten till att få information, anmäla fel, göra tillval, boka tvättstuga etc. via hyresgästens "Mina sidor" på hemsidan.

För att säkerställa en jämn och hög nivå på den dagliga skötseln av fastigheterna har Familjebostäders sedan ett år tillbaka tagit fram rutiner för en kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning. Ett systemstöd för den kvalitetssäkrade fastighetsförvaltningen ska utvecklas. Städning på

allmänna ytor och markskötsel utomhus utförs av entreprenörer vilket ställer höga krav på Familjebostäders kontroll och uppföljning av utfört arbete.

Tryggheten är viktigt för att våra hyresgäster ska trivas med sitt boende. Genom att föra dialog via fastighetsägarsamarbeten, lokala samråd, trygghetsmöten med vandringar, boendedialoger, brottsförebyggande råd m.m. kan vi prioritera och samordna våra insatser och öka effektiviteten av våra samlade åtgärder. En stor satsning på att helrenovera källare och vindar, så kallade "säkerhetspaket" pågår och totalt omfattas cirka 12 000 lägenheter. Tryggheten har ökat markant i de fastigheter som redan tidigare åtgärdats. Andra satsningar för ökad trygghet är bland annat ökad belysning och att installera elektroniska passagesystem i portar och allmänna utrymmen. Familjebostäder kommer under 2012 att stärka arbetet för att hantera störningsärenden och att motverka olaga andrahandsuthyrningar.

Hållbarhetsmålet: Familjebostäder ska i all verksamhet agera för en långsiktig hållbar stadsutveckling såväl socialt som miljömässigt.

Att skapa hållbara stadsdelar och bostäder kräver ett brett perspektiv, samarbete med andra aktörer och höga ambitioner. Under 2012 fortsätter satsningarna inom ramen för Järvalyftet genom exempelvis strategiska utyrningar av lokaler för att tillföra arbetsplatser och köpkraft, trygghetsinventeringar med påföljande åtgärder och stöd till lokala idrottsklubbar och trygghetsskapande verksamheter. Projektering för utvecklingen av Rinkebystråket ska påbörjas och under 2012 kommer arbetet med att starta en så kallad BID ("Business Improvement District") i Rinkeby att fortsätta med en gemensam upphandling av markskötsel som första aktivitet.

Arbetet inom ramen för att förverkliga Söderortsvisionen är tongivande för Familjebostäders prioriteringar. Trygghetsarbetet är i fokus också här och bland annat samordnar bolaget arbetet med att starta en fastighetsägarförening i Rågsved. Boendedialoger har genomförts i Rågsved, Farsta Strand, Hökarängen och Fagersjö och synpunkterna ligger till grund för såväl årets som framtida planering. Familjebostäder kommer fortsätta att använda olika former av dialoger för att ta tillvara lokalt engagemang och bygga vidare på redan genomförda.

Bostadsområdescentrumen är mycket viktiga för att utveckla och behålla hög attraktivitet i boendemiljön. Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder initierar nu ett gemensamt arbete kring hur långsiktig målbild och utveckling för att stärka centrumen ska kunna utformas i samklang med bostadsförvaltningen. Under 2012 ska ett gemensamt erfarenhetsutbytes- och kunskapsseminarium kring framtida behov och utveckling av de lokala bostadsområdescentrumen genomföras. Bostadsbolagen ska gemensamt utforma en långsiktig utvecklingsstrategi och lokala handlingsplaner ska även upprättas för varje anläggning.

Familjebostäder har upprättat en särskild handlingsplan med aktiviteter för att bidra till att nå stadens mål: "I Stockholms stad ska alla ha tillgång till och kunna delta på lika villkor i samhällets gemenskap". Detta ställer krav på hur Familjebostäder bygger, bygger om och upprustar lägenheter och utemiljö men också på bemötande och hur vi kommunicerar, rekryterar och tar hand om våra medarbetare.

I Familjebostäders miljöplan för 2012 är stadens miljöprogram inarbetat.

Målen för 2012 är bland annat att värmeanvändningen ska minska ytterligare fem procent, att inga miljö- eller hälsofarliga ämnen ska ingå i fastighetsskötsel, renovering eller nyproduktion samt att ännu fler hyresgäster ska källsortera. Familjebostäder har dessutom som mål att erbjuda minst var tredje hyresgäst möjlighet att sortera ut sitt matavfall.

Stadens miljonprogram ska bli miljöprofilerade och upprustningens tydliga miljöfokus kommer särskilt att kommuniceras under 2012. Eftersom Familjebostäder har endast en liten andel av fastighetsbeståndet inom det formella miljonprogrammet genomför vi stora energieffektiveringsåtgärder i 1940-60-tals beståndet. Med anledning av ”Stimulans för Stockholm” har Familjebostäder i princip fördubblat underhållsbudgeten. En stor del av underhållet planeras till ytterstadsområdena, bland annat upprustning av fasader, fönster och ventilation samt markupprustning och trygghetsarbete i Farstaområdet.

Ett miljöråd har etablerats som en arena för strategiska miljöfrågor. Syftet är att få samsyn om strategier och aktiviteter för att uppnå beslutade miljömål. Ett särskilt fokus lägger Familjebostäder de kommande åren på kommunikationsinsatser i syfte att förändra våra hyresgästers beteende och visa hur de kan bidra till minskad energianvändning och ökad källsortering.

Medarbetarmålet: Familjebostäder ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare.

En strategisk kompetensutvecklingsplan tas fram varje år. Målet är att alla ska uppleva att man får den kompetensutveckling som krävs. Bolagets systematiska verksamhetsplanering och den delaktighet som processen medger stärker förutsättningarna för ett högt engagemang för mål och visioner.

Den värdegrund som bolagets verksamhet vilar på förutsätter ett öppet och tillåtande klimat. En särskild tankesmedja för att utveckla värdegrundsarbetet ytterligare ska startas under 2012. Under 2011 introducerades ett nytt och modernt Intranät och under 2012 kommer den interna kommunikationen att fördjupas.

Bolaget deltar, med stöd från den egna personalavdelningen och kommunikationsavdelningen i stadens program för det kommunikativa ledarskapet. Medarbetare har rätt till tydliga uppdrag och feedback och en särskild utbildningsinsats för att förbättra utvecklingssamtal mellan medarbetare och chef kommer att genomföras i början på 2012.

Familjebostäders friskvårdsarbete har gett goda resultat och sjukfrånvaron har sjunkit. Hälsoinspiratörer är jämt fördelade i organisationen och har i uppgift att inspirera till olika aktiviteter och öka antalet fysiskt aktiva. Bolaget uppmuntrar till motion på fritiden genom tävlingar, friskvårdsbidrag, föreläsningar om hälsa etc.

Resultatmålet: Familjebostäder ska nå uppsatta ekonomiska mål genom budgethållning, affärsmässighet och aktiv förvaltning.

En av hörnstenarna i bolaget är långsiktig affärsnytta och under 2010 påbörjades ett intensivt arbete inom bolaget för att förstärka interna strukturer. Processer uppdateras, informationshantering sätts i fokus och system för att dela med sig av kunskap byggs upp. Ett företagsgemensamt beslutsstödssystem kommer att implementeras under 2012 som kommer att möjliggöra för en bättre uppföljning och planering. Parallellt med en övergripande processkartläggning färdigställdes under året en förstudie och kravöversyn över framtida inköpssystem. Målet är att det ska finnas etablerade systemstöd för upphandling, avtalshantering, avrop/beställning och uppföljning.

Att rusta upp beståndet och på så sätt minska reparations- och driftskostnaderna är ett sätt för ett bostadsbolag att öka kostnadseffektiviteten. Fastigheternas långsiktiga underhållsbehov har kartlagts och resultat med planer lagts in i ett underhållsplaneringsverktyg. På detta sätt säker-

ställs att rätt underhåll görs vid rätt tillfälle vilket också gör att inköpsprocesser och upphandlingar bättre kan planeras.

Ett särskilt fokus ska under året dessutom läggas på att utveckla system för internkontroll.

Bolagens tre distriktsorganisationer och bygg- och teknikavdelningen ska tillsammans med administrativa avdelningen genomföra en översyn av planerings- genomförande- och uppföljningsprocessen kring byggprojekt i syfte att förbättra och öka samordningen.

Familjebostäders huvudsakliga intäkt är genom lägenhetshyror och hyressättningsystemet utvecklas i syfte att skapa en mer differentierad och rättvisande hyressättning. Förutsättningen för en tidigare uthyrning av nyproduktionen ska förbättras genom ett tydligare processschema. Målsättningen är att uthyrningen av nyproduktion ska kunna påbörjas senast nio månader innan planerad inflyttning vilket också möjliggör för bolaget att erbjuda hyresgäster fler tillval. Familjebostäders marknadskommunikatör ska stödja lokaluthyrarna vid uthyrning i syfte att sänka vakansgraden för de kommersiella lokalerna. Försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar fortsätter.

Ekonomisk utveckling

Budget 2012 utgår från den nya lagstiftningen kring allmännyttiga bostadsbolag. Det innebär att förhållningssätt och antaganden kring bolagets intäkter och kostnader är affärsmässighet.

Intäkter

Omsättningen ökar på koncernnivå i jämförelse med budget 2011. Dels ligger antaganden kring en hyresutveckling, dels nettoförändringen av tillkommande och avgående fastigheter.

Intäktspotentialen i beståndet bedöms vara fortsatt god med fortsatta satsningar på upprustningar som ger viss ökning av hyresintäkterna. Medelhyran mätt i kronor per kvadratmeter ökar i likhet med tidigare år genom att fastighetsportföljen förnygras då äldre fastigheter avyttras och ersätts successivt med nyproduktion. Det bidrar också i ovan nämnda nettoförändring i omsättningen.

Uthyrningen av lokaler bedöms som något bättre inför 2012 jämfört med 2011. Stor fokus kommer att läggas på att fylla lokalerna i Hammarby Sjöstad.

Förvaltningskostnader

Av förvaltningskostnaderna utgör 30 % uppvärmningskostnader, främst fjärrvärme och prishöjningen från leverantören ger en ökning på cirka 6 %. I de taxebundna kostnaderna finns också vatten där det är föreslaget en taxehöjning på 9 %.

En annan del av förvaltningskostnaderna är fastighetsskötsel och reparationer som utförs i såväl egen regi som inköpta tjänster. Där påverkas i likhet med tidigare år kostnaderna till stor del av löneutveckling samt prisökning på material och köpta tjänster.

Administrationskostnaden styr också i hög grad av löneutvecklingen och förändringar i organisationen. I budgeten för 2012 återfinns också satsningar på att utveckla inköpsfunktionen och införande av ett beslutsstödsystem som ska ge kvalitetsförbättringar, effektivisera verksamheten och därmed också sänka kostnaderna och ge bättre driftnetto.

Kapitalkostnader och resultat

Fortsatt hög investeringstakt gör att avskrivningarna ökar och påverkar resultatet. Bolaget lånar från internbanken som beräknar för 2012 en utlåningsränta på knappt 3 %. Efter de finansiella posterna redovisas ett resultat om 25 Mnkr i enlighet med ägardirektiv.

AB Stockholmshem

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås och verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi.

Ägardirektiv för 2012-2014

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- fortsätta ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- underlätta skapandet av studentbostäder
- bygga ägarlägenheter i ett pilotprojekt om maximalt 50 lägenheter
- utveckla koncept för att bygga nya bostäder för den så kallade Bostadssnabben
- vara Stiftelsen Hotellhem behjälpliga i byggandet av bostäder
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholmshems prioriteringar för att fullgöra kommunfullmäktiges uppdrag framgår av mål, indikatorer och aktiviteter i ILS-rapporten för 2012. Stadens budget för nästkommande år ligger i linje med tidigare års direktiv och Stockholmshems övergripande prioriteringar ligger fast. Fokus kommer att ligga på att säkra en god service till hyresgästerna, förbättra lönsamheten och att ha en hög takt på nyproduktion.

En central utgångspunkt för att upprätthålla en god service till hyresgästerna är den årliga kundundersökningen inom AktivBo. Den stora majoriteten av hyresgästerna är mycket nöjda med Stockholmshem som hyresvärd, men bolaget har en vikande trend inom flera frågeområden och framför allt hos vissa kundgrupper. Under 2012 påbörjas därför en anpassning av förvaltning och service till hyresgästerna inom olika marknadsområden.

Vidare planeras en implementering av en ny, mer effektiv process för underhåll i syfte att uppnå en god balans mellan kundperspektivet, affärsmässighet och fastigheternas tekniska

status. Viktiga delar i den nya processen är att tydliggöra roller och förbättra kommunikationen med hyresgästerna.

En hög takt i nyproduktionen fortsätter att vara prioriterat för Stockholmshem och bolaget räknar med att kunna hålla en nivå på drygt 500 nya bostäder per år. Ambitionen är att ytterligare anpassa produkten till olika kundgrupper och en särskild enhet för fastighetsutveckling inrättas för att bland annat utveckla marknadsanalyser i tidiga skeden. Under året kommer Stockholmshem studera förutsättningarna att fullgöra nya direktiv avseende ägarlägenheter och nyproduktion med extremt korta kötider för en specifik kundgrupp.

Inom miljöområdet fortsätter satsningen på energieffektiviseringar inom framför allt det befintliga beståndet. Bland annat kommer bolaget arbeta för att ytterligare förbättra uppföljningen av åtgärdernas effekt. I övrigt prioriteras en miljöeffektiv avfallshantering och ökade möjligheter till insamling av matavfall med såväl avfallskvarnar som optiska system.

Vidare fortsätter Stockholmshem att utveckla inriktning och arbetsprocess för uthyrning och förvaltning av lokaler, till exempel i samband med genomförandet av projektet Hållbara Hökarängen. En viktig utgångspunkt är koncernstyrelsens genomlysning av mindre bostadsnära centrum och bostadsbolagen avser att ha ett nära samarbete under 2012 kring gemensamma utvecklingsfrågor inom detta område. Stockholmshem fortsätter också att ha ett nära samarbete med Stiftelsen Hotellhem (SHIS).

Sammantaget sker således en kontinuerlig utveckling av verksamhet och organisation inom olika delar av bolaget i syfte att säkerställa effektivitet, hög kvalitet och god service. Särskilt viktigt är att anpassa organisationen till en aktiv fastighetsförvaltning och förändringar av beståndet.

Marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm kommer av allt att döma att vara gynnsamma även under 2012. Folkökningen är stor i både staden och regionen och efterfrågan på hyreslägenheter är mycket hög. Detta ger möjligheter till en långsiktig utveckling av fastighets- och bostadsförvaltningen i enlighet med ägardirektiven. Stockholmshem har i flera avseenden en stark position på marknaden. Bolagets styrkor är bland annat kompetenta medarbetare, en stark ekonomi och ett attraktivt bestånd.

Stockholmshem ser inga omedelbara hot mot bolagets möjligheter att fullgöra målen inom utvecklingsområdena eller kommunfullmäktiges direktiv. Bolaget ser dock att den nya lagen om allmännyttan och svårigheterna att implementera en ny modell för hyressättningen skapar en osäkerhet om vad som gäller på hyresmarknaden. Stockholmshems interna svagheter handlar främst om en hög energiförbrukning, även om det skett stora förbättringar inom detta område. Bolaget behöver också på sikt anpassa sig mer till hyresgästernas efterfrågan och behov i olika delar av beståndet.

Ekonomisk utveckling

Hyresintäkterna budgeteras till 1 869 mnkr för 2012. I de budgeterade siffrorna tillkommer 12 mnkr i hyresintäkter som avser färdigställd nyproduktion. Som en följd av den höga nyproduktionstakten ökar hyresintäkterna jämfört med prognostiserat utfall för 2011, trots genomförda försäljningar till bostadsrättsföreningar under både 2010 och 2011.

Bolagets driftkostnader bedöms bli något lägre än prognosen för 2011. I budgeten har kostnaderna för uppvärmning angivits utifrån normalårstemperatur samt att de energieffektiviseringar som genomförts tidigare år ska ge kostnadsbesparingar.

Underhållskostnaderna budgeteras till 448 mnkr, varav 260 mnkr är hänförligt ”Stimulans för Stockholm”. Satsning på renovering av 40- och 50-talsbeståndet fortsätter enligt plan. Underhållskostnaderna är lägre än föregående års budgeterade värden.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 181 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en stabil räntenivå under 2012.

Budgeterad investeringsvolym för 2012 är 1 620 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 941 mnkr, om- och tillbyggnad 662 mnkr samt övrigt 17 mnkr. Inga nyproduktionsprojekt över 300 mnkr har ännu beslutats av kommunfullmäktige.

Bolagets resultatkrav för 2012 uppgår till 50 mnkr inklusive åtgärder som hänförs till ”Stimulans för Stockholm”. Detta är en ökning med 50 mnkr jämfört mot föregående år.

Fyra bostadsrättsföreningar har tackat ja till erbjudande om förvärv av sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Antalet lägenheter är 326 stycken och försäljningssumman uppgår till 309 mnkr. Tillträde kan bli aktuellt under slutet av 2011 eller under första tertialet 2012.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Bolaget äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghetsboende samt seniorbostäder. Bolaget har i uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och att erbjuda attraktiva och anpassade bostäder för människor i behov av stöd och trygghet.

De trygghetsboenden som staden själv vill tillhandahålla ombesörjs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB som också ansvarar för att det finns personal vid boendena för att främja social samvaro och gemensamma aktiviteter. Detta är en tjänst som Micasa Fastigheter i Stockholm AB med fördel kan upphandla.

Många av stadens äldreboendefastigheter har sedan lång tid ett eftersatt underhållsbehov. För att få till stånd Äldreflytt och för att leva upp till målsättningen att tillhandahålla välskötta och trygga bostäder görs nu en miljardsatsning för att under en tioårsperiod förbättra boendestandarden för de som bor i stadens äldreboenden. Bolaget ska fokusera på kärnverksamheten att äga och förvalta fastigheter för boende för personer med omsorgsbehov.

De boendeformer som erbjuds stadens äldre ska vara anpassade efter olika individuella behov. Servicehusen kvarstår som en av flera boendeformer så länge efterfrågan finns. Samtidigt är många servicehus i dåligt skick vilket innebär att det ibland är mer ändamålsenligt och ekonomiskt att bygga nytt. Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppdras att då bygga på ett sådant sätt att bostäderna kan vara flexibla och förändras över tid.

Bolaget ska utarbeta underhållsplaner för sitt fastighetsbestånd baserat på den strategiutredning som Stockholms Stadshus AB genomfört i samråd med kommunstyrelsen, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Ägardirektiv för 2012-2014

- ansvara för att tillhandahålla välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning, däribland LSS-boenden
- tillhandahålla och utveckla seniorboenden
- tillhandahålla trygghetsboenden och ansvara för att det finns personal på boendena för aktivitets- och förvaltningsfunktionerna
- åtgärda det eftersatta underhållet i de fastigheter som långsiktigt kommer att nyttjas för äldreboende och omsorg genom det så kallade Äldrelyftet och Stimulans för Stockholm
- genomföra nödvändiga ombyggnader och upprustningar i befintligt bestånd
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring fastigheterna
- medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar
- arbeta kontinuerligt med åtgärder som bidrar till energieffektivisering
- bistå nämnderna i arbetet med att utveckla vård- och omsorgsbostäder i Stockholm
- bidra till en mångfald och utveckling av boendeformer
- värna tillgången till gemensamhetslokaler i beståndet
- vidareutveckla den sociala dimensionen i boendemiljön
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- delta i den regionala och den samlade planeringen för olika boenden inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s målgrupp
- fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Under våren 2008 genomförde Stockholms Stadshus AB i samarbete med Micasa Fastigheter, stadsledningskontoret, äldreförvaltningen och äldreroteln en utredning "Långsiktig strategi för Micasa Fastigheter i Stockholm AB" med syfte att utarbeta en långsiktig strategi för bolaget. Strategin antogs i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB 2008-12-15. Några av uppdragen som redovisades i rapporten finns nu upptagna i ägardirektiven i budget för 2012. De delar som ingår i strategin men som inte finns omnämnda i ägardirektiven i budget för 2012 är följande.

- Eventuell nyproduktion, där behov påvisats, av äldreboenden/seniorbostäder i nya bostadsområden skall Micasa genomföra i samarbete med stadens övriga bolag
- Micasa ska ha en öppenhet för försäljningar av fastigheter som nyttjas för annan verksamhet än vård- och omsorg och därtill hörande funktioner. Även fastigheter utanför stadens gränser skall utvärderas avseende möjlighet till försäljning
- Fastigheter som på sikt skall avvecklas avseende omsorgsverksamhet skall säljas eller överföras till stadens övriga bostadsbolag där det är lämpligt ur förvaltningshänseende.

Micasa Fastigheter affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad i behov av stöd och trygghet.

Fokus för 2012 är omvandlingen av servicehus till trygghetsboende samt implementeringen av ramavtalet med Stockholms stad.

Marknadsförutsättningar

Stockholms stads äldreboenden genomgår idag den kanske största moderniseringen sedan Stockholms stad byggde servicehusen i början av 1980-talet.

Sedan 2005 har över 2000 lägenheter inom vård- och omsorgsboenden och senior/trygghetsboenden rustas upp till 2010-talets standard och krav. Framför allt har tillgängligheten förbättrats, vilket möjliggör för de äldre att bo kvar hemma mycket längre än vad som annars hade varit fallet. Budgeten för 2012 innebär att Micasa Fastigheter åtgärdar ytterligare ett stort antal bostäder inom äldreomsorgen.

Äldreomsorgen har sedan Micasa Fastigheter bildades 2004 genomgått stora förändringar som bolaget inte var förberett på och framför allt inte rustat för. De förändringar äldreomsorgen har genomgått och genomgår påverkar Micasa Fastigheter och bolagets fastighetsbestånd.

Sedan 2004 har över 2000 lägenheter i servicehus ombildats till seniorboende eller trygghetsboende. Över 300 lägenheter har tillfälligtvis ombildats till studentbostäder i väntan på den ökning av antalet äldre över 80 år som förväntas komma efter 2020. Det fria valet inom det biståndsbedömda boendet innebär också större krav på staden som hyresgäst och på Micasa Fastigheter som hyresvärd. De flesta aktörer inom äldre vården förutser att betydligt fler äldre än i dag kommer att välja andra boenden än det som ligger närmast den tidigare bostaden.

Boendets attraktivitet inkluderande lokalernas skick, läge, vårdens kvalitet, maten, aktiviteter och eventuella möjligheter att göra tillval kommer att vara avgörande för många val av boende i framtiden. Privata vårdgivare vill i ökad omfattning vara hyresgäst i stället för entreprenör. Även nybyggnation av privata byggföretag i samverkan med privata vårdgivare innebär att staden inte längre har den kontroll över äldreboendena som staden hade för ett antal år sedan.

Detta påverkar också Micasa Fastigheter. Lokalerna kan inte längre enbart vara "rätt" för att klara myndighetskraven. De måste även locka de äldre och anhöriga att vilja bo där. Det innebär redan nu andra krav på utformning, design, konstnärlig utsmyckning m m.

Det minskande antalet personer i Stockholm som behöver vård- och omsorgsboende får också konsekvenser för Micasa Fastigheter. De privata vårdföretagen som tidigare var mycket intresserade av att hyra boenden av bolaget, är i idag något mindre intresserade. Det innebär att det tar lite längre tid än tidigare att hyra ut tomma vård- och omsorgsboenden. Bolaget utgår ifrån att detta kommer att bestå ytterligare ett antal år innan intresset från de privata vårdgivarna ökar igen.

Beställningarna från stadsdelarna minskar för varje år och inför 2012 sker ingen ombyggnad av vård- och omsorgsboenden på uppdrag av stadsdelarna.

Trygghetsboendena är en prioriterad arbetsuppgift inom bolaget. Under 2012 kommer uppbyggnader påbörjas på Tanto Trygghetsboende, Tunet och Hammarbyhöjden. Långbroberg är färdigombyggt vid halvårsskiftet och inflyttning beräknas ske under juni månad. I övriga fastigheter sker planering och projektering för att undersöka behovet av renovering samt möjligheten att förädla f.d. verksamhetsytor till företrädesvis lägenheter.

Omvandlingen av servicehus till trygghetsboende har visat sig vara en lång och svår process både för bolaget och för de boende. Bolaget kommer därför att förstärka organisationen för att klara dessa uppgifter.

Ramavtalet med staden trädde i kraft 2011-01-01, och ska vara helt genomfört senast 2012-12-31. Avtalet reglerar hur hyresavtalen mellan Stockholms stad och Micasa Fastigheter ska utformas samt hur hyran ska beräknas. Implementeringen har blivit försenad pga. komplicerade momsfrågor där både stadens skattejurister och Skatteverket har varit involverade.

Ekonomisk utveckling

Av de totala hyresintäkterna, på budgeterat 945 mnkr, avser 58 procent bostäder, 42 procent lokaler och parkeringsplatser, garage samt övriga objekt. Ökningen av intäkterna jämfört med föregående år beror på att fastigheterna Väduren och Fästmanssoffan efter ombyggnad kommer att vara inflyttade under i stort sett hela 2012. Det totala antalet tomställda lägenheter kommer att vara lägre än under 2011.

Omvandling av servicehus till trygghetsbostäder kommer att fortsätta under 2012. I samband med omvandlingen kommer delar av verksamhetsytorna inte längre att vara uthyrbara vilket minskar intäkterna i årets budget med 10 mnkr. Även driftkostnaderna ökar då Micasa får ta över skötsel av de ytorna.

Kostnaden för driften uppgår till 396 miljoner kronor. Kostnaden för driften beräknas öka med 5 % jämfört med det prognostiserade utfallet för helåret 2011. Kostnaden för media förväntas öka p.g.a. prisökningar. Effekten av de energisparåtgärder som genomförts har minskat förbrukningen i kWh med 30 procent i de fastigheter som omfattades av projektet. I posten övrig drift ingår bland annat kostnader för införande av ett energiledningssystem, driftoptimering samt kostnader för implementering av det nya ramavtalet mellan staden och Micasa. Det arbetet beräknas för 2012 kosta 14 mnkr i externa kostnader.

Det planerade underhållet för 2012 uppgår till 321 miljoner kronor varav 170 miljoner kronor avser det eftersatta underhållet.

Kostnader för markavgifter och fastighetsskatt ligger något högre än budget 2011. Micasa Fastigheter betalar ca 27 mkr i fastighetsskatt varje år. Micasa Fastigheter har yrkat på omtaxering av fastigheterna till vårdbyggnader, som är skattebefriade. Besked i två fall har erhållits och två gruppboendebostäder har blivit omtaxerade till vårdbyggnader. I fem ytterligare fall har Micasa skickat in nya deklARATIONER för att fastigheterna taxeringsmässigt ska delas i en hyreshusdel och i en vårdbyggnadsdel.

Den totala kostnaden för personal och administration beräknas öka med 4 mnkr då bolaget behöver förstärka ett flertal funktioner för att säkerställa genomförandet av ramavtalet med staden samt uppdraget att omvandla servicehusen till trygghetsboende.

Finansnetto beräknas till 196 mnkr. Upplåningen beräknas uppgå till 7 miljarder kronor.

De totala investeringarna för 2012 budgeteras till 451 mnkr, inget enskilt projekt uppgår till 300 mnkr. Det finns projekt som kan ge nedskrivningsbehov, på cirka 40 mnkr men i dagsläget är inga beslut tagna om dessa projekt, varför budgeten inte innehåller några nedskrivningar.

Bolaget kommer att hemställa hos koncernstyrelsen om en kapitaltäckningsgaranti.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Målet för verksamheten är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som besöks- och evenemangsstad. Sedan 2008 är SGA Fastigheter AB ett renodlat fastighetsbolag med syfte att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet i världsklass. Bolaget har utvecklats genom förvärv av ytterligare fastigheter söder om Globen som ägs av dotterbolaget Stockholmsarenan AB. De nya fastigheterna ska ge plats för en utveckling av evenemangsverksamheten i samarbetet med berörda intressenter/hyresgäster. Ett genomförandebeslut för en ny evenemangsarena fattades av kommunfullmäktige under december 2009. Projektet innebär att en ny arena med kapacitet för drygt 30 000 åskådare uppförs i Globenområdet och ska stå färdig våren 2013. Bolaget ska även ha en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden under de närmaste åren.

Ägardirektiv för 2012-2014

- tillhandahålla lokaler och anläggningar för evenemangsutbud i världsklass bestående av bland annat sport, konserter, kultur- och familjeaktiviteter
- ansvara för genomförandet av en ny arena i anslutning till Globen i dotterbolaget Stockholmsarenan AB
- aktivt arbeta med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta
- delta i arbetet med Globen Citys utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- ha en ledande roll i utvecklandet av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden
- fortsätta arbeta med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- Följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

SGA Fastigheter har som affärsidé att äga, förvalta och utveckla arenafastigheterna i Globenområdet. Bolaget ska även ansvara för uppförandet av Stockholmsarenan samt, i samverkan med övriga fastighetsägare, utveckla området i strävan att nå Stockholms Stads vision 2030.

Plan och prioriteringar för verksamheten år 2012

Några väsentliga förändringar i verksamheten planeras inte. Arbetet med Stockholmsarenan är prioriterat och beskrivs mer under *Investeringar* nedan.

Säkerhet är ett annat prioriterat område. En riskanalys över verksamhetsrisker har genomförts vilken uppdateras varje månad. En krisövning på ledningsgruppsnivå planeras. Extra insatser vad gäller översyn av arbetsmiljön kommer att genomföras under 2011-2012. Enligt plan kommer bolagets internkontrollplan att ses över av extern konsult under år 2012 i syfte att säkerställa att den är ändamålsenlig. Ekonomi, resultat och kostnadsminimering är alltid ett fokusområde.

Under 2011 har ett förslag till ”Masterplan” avseende upprustning av Hovet och Ericsson Globe tagits fram. Arbetet sker i samverkan med bolagets hyresgäst och grundtanken är att investeringskostnaderna ska täckas av de ökade intäkter som åtgärderna möjliggör. Kalkyl och avtalsförslag är under framtagande.

Som ett första led i arbetet med Stockholm Entertainment District skapas också en mötesplats, de s k 12 000 kvadrat eller plan 2, i Stockholmsarenan där det planeras för restauranger och nöjen i världsklass. Konceptet är framtaget under 2011 och år 2012 ska byggnation påbörjas och hyresgäster kontrakteras. Invigning ska ske våren 2013.

Ett nytt underhållssystem ska implementeras under år 2012. Redan under 2011 har ett ökat fokus på underhåll resulterat i bättre driftsäkerhet och minskat behov av akuta reparationer.

Under 2012 planeras anställning av en driftschef. Tjänsten har budgeterats från halvårsskiftet 2012. Utveckling av personalen är central. Organisationen är liten och mycket av ansvaret delegerat till medarbetarna, inkl. ansvaret för utveckling inom det egna ansvarsområdet. Att arbeta med att tydliggöra ansvar och befogenheter kommer att vara en viktig del av utvecklingen av personalen under 2012, inte minst inför att Stockholmsarenan tas i drift 2013.

Vision 2030 är viktig för staden och för bolaget. Ett internt visionsarbete har genomförts med personalen under 2011 och i samband med utvecklingssamtalen 2012 kommer Vision 2030 att implementeras på individnivå, i form av individuella mål direkt kopplade till visionen. Friskvård och utbildning är också prioriterade områden och en plan för detta arbete är under framtagande.

Marknadsförutsättningar

Bolaget har flera styrkor. Arenabestånd är unikt och Globen är ett landmärke inte bara för Stockholm utan för hela Sverige. En ny arena skapar nya förutsättningar och gör det möjligt att ta större evenemang. Ägaren är stark och målmedveten. Stockholm stads Vision 2030, där Söderstaden ingår som en del, skapar nya möjligheter att få attraktiva verksamheter till området. Bolagets hyresgästs arbete för att skapa nya typer av evenemang ger förutsättningar för nya arbetstillfällen och turismintäkter.

En lågkonjunktur till följd av den ekonomiska oro som råder kan generera både minskad efterfrågan och minskat utbud på evenemang. En ökad konkurrens, t ex med nya arenan i Solna och Stockholm Waterfront utgör också några av de hot verksamheten ständigt utsätts för. Koncernen har en liten egen organisation vilket kan ses som en svaghet när stora resurser snabbt behöver sättas in för olika insatser. Detta hanteras genom väl etablerade kontakter med konsulter inom olika områden, såsom projektledning, upphandling, el och arkitekter. De befintliga arenorna börjar bli till åren vilket innebär ökat underhållsbehov.

Ekonomisk utveckling

Den förutsatta ekonomiska utvecklingen avser hela koncernen inkl. Stockholmsarenan och följer plan. Resultatutvecklingen är beroende av försäljning av byggrätter vilka delfinansierar Stockholmsarenan. Försäljningen beräknas ske under åren 2013 – 2014. Efter försäljning minskar de finansiella kostnaderna med betydande belopp vilket får genomslag på resultatet.

Det beräknade resultatet år 2012 uppgår till -86 mnkr att jämföra med prognos för 2011 om -82 mnkr år 2011 efter koncernjusteringar. Stockholmsarenan beräknas göra ett nollresultat. Intäkterna och kostnaderna över resultaträkningen i Stockholmsarenan AB är främst hänförliga till hyreskontraktet med Systembolaget.

Hyresintäkterna från AB Stockholm Globe Arenas minskar med 0,5 mnkr jämfört med prognos 2011. Därutöver minskar intäkterna med 2,7 mnkr avseende vidarefakturerings, vilket inte har påverkan på resultatet eftersom motsvarande kostnader minskar. Jämfört med prognos år 2011 tillkommer kostnader inför drifttagandet av Stockholmsarenan år 2013. Dessa kostnader, som

beräknas uppgå till drygt 3 mnkr, omfattar främst kommunikation och marknadsföring samt förstärkning av driftsorganisationen. Denna ökning påverkar även de administrativa kostnaderna som ökar i % jämfört med prognos för 2011 och utfall 2010. År 2012 genomförs OVK till en kostnad om ca 0,3 mnkr. Personalkostnaderna, exkl. nyrekrytering, bedöms öka med 0,3 mnkr.

Ramen för investeringar av löpande karaktär är satt till 10 mnkr i SGA Fastigheter. I detta ingår värdehöjande förbättringar, men inte eventuella åtgärder enligt Masterplan. I stockholmsarenan uppgår ramen till 1 263 mnkr.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter. Bolaget ska också svara för medling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom exempelvis student- och trygghetsboenden.

Ägardirektiven för perioden 2012-2014 uttrycks i bland annat följande punkter.

- Förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav.
- Utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett fortsatt gott inflöde av lägenheter och alltid förmedla lägenheter till den tidpunkt fastighetsägaren angett.
- Skapa en väl fungerande regional marknadsplats för hyresrätter.
- Undersöka förutsättningarna för att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.
- Utveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön.
- Informera om bostadsmarknaden i regionen och särskilt planerad och pågående nyproduktion.
- Informera om stadens satsningar inom Järvalyftet och Söderortsvisionen.
- I samarbete med Stockholm Business Region informera om Stockholm som bostadsort.
- Fortsätta arbetet med att samordna och utveckla Stockholm Bygger.
- Bidra i arbetet att effektivt förmedla försöks- och träningslägenheter.
- Utredda förutsättningarna att sänka kö- och förmedlingsavgifterna.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- Bolagets ska uppnå ett resultat om 4 mnkr per år under perioden, samt följa upp ett antal angivna indikatorer.

Stockholms Stads Bostadsförmedling ABs affärsidé är att vara den ledande marknadsplatsen för hyresrätter i hela Stockholmsregionen, för såväl fastighetsägare som personer som söker bostad. Förmedlingsverksamheten ska uppfattas som effektiv och välfungerande med ett tydligt och säkert kösystem och hög servicegrad. Genom att erbjuda fastighetsägare tillgång till en professionell, trygg och kostnadsfri förmedlingstjänst verkar vi för att allt fler fastighetsägare anlitar oss för förmedling av sina ledigblivna lägenheter, i enlighet med de krav och önskemål de ställer upp.

Strategier och åtaganden

Bostadsförmedlingen ska med hög servicenivå förmedla lägenheter åt fastighetsägare för att säkerställa ett stort inflöde av lägenheter, med hög servicenivå förmedla lägenheter till våra

kunder i bostadskön på ett tydligt och öppet sätt efter kötid, och med hög servicenivå pröva förutsättningarna för förtur och förmedla sådana lägenheter. Vi vill som ledande marknadsplats bidra till en tydlig och gemensam bild av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen och främja samverkan mellan stad och bransch för att utveckla hyresmarknaden.

De övergripande målen för året är att öka antalet förmedlade lägenheter till våra kunder i bostadskön, att öka kännedomen om bostadsförmedlingen och vår verksamhet bland våra intressenter och målgrupper, att öka kunskapen om vår verksamhet och om hur bostadskön fungerar och att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att vi åtnjuter ett högt anseende hos våra intressent- och målgrupper. Vi ska ha ett ekonomiskt resultat och en avkastning som motsvarar ägarens förväntningar.

Inför 2012 arbetar vi utifrån fyra fokusområden för utveckling av verksamheten.

Skapa ett större utbud av lägenheter

Vår affärsidé och uppgift att vara den ledande marknadsplatsen för hyresrätter, blir allt mer känd bland fastighetsägare i regionen. Stadens bolag lämnar alla sina lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen, och de privata fastighetsägarnas branschorganisation rekommenderar sina medlemmar att lämna minst 50 % av sina lediga lägenheter till oss. För att minska gapet mellan tillgång och efterfrågan måste vi ytterligare förtjäna fastighetsägarnas förtroende och visa att vi levererar på deras behov och med verklig kundnytta. Till stor del handlar detta om att öka kunskapen om vår verksamhet. Bostadsförmedlingens framgång drivs av att fastighetsägaren - oavsett om man är en kommunal eller privat aktör - uppfattar att vi erbjuder tjänster som gör fastighetsägarens affär enklare och mer kostnadseffektiv. Vår kunskap om fastighetsägarna och den regionala marknaden ska utvecklas, och vi ska stärka vår organisation för fastighetssägarkontakter och införsäljning av våra tjänster. Ökade marknadsföringsinsatser, en kvalitetssäkrad, trygg och kostnadseffektiv förmedlingsservice, stärkt samarbete med regionens kommuner liksom fortsatt service- och tjänsteutveckling blir viktiga insatsområden.

Den externa och interna kommunikationen som ett strategiskt verktyg

Våra tjänster och vår service måste utvecklas kontinuerligt i takt med att vår omvärld förändras och allt större krav ställs på vår förmåga att kommunicera tydligt och enkelt. Detta behov förstärks av den tekniska utvecklingen där allt fler kanaler och tjänster utvecklas och erbjuds i en mängd olika andra sammanhang. Alla som funderar på, eller har ställt sig i bostadskön ska också förstå dess idé, funktion och regelverk. Fastighetsägarna i regionen ska veta hur förmedlingstjänsten fungerar och hur den kan förenkla deras verksamhet. Att informera om hur bostadsmarknaden i Stockholm ser ut och fungerar blir också en allt viktigare uppgift för bolaget. I takt med verksamhetens utveckling och krav på ökad effektivitet och samsyn, ökar också kraven på vår interna kommunikation. Sammantaget innebär detta att vi lägger större fokus på kommunikation som ett strategiskt verktyg med särskild inriktning på förbättrad kännedom, kunskap och anseende om varumärket Stockholms Stads Bostadsförmedling AB och vår verksamhet, om Stockholm som bostadsort och på den interna dialogen och kompetensutvecklingen. En ny web med efterfrågade fler och enklare tjänster ska utvecklas och tas i drift senast vid utgången av 2012.

Utveckla en effektivare och mer kundfokuserad organisation.

Bostadsförmedlingen har sedan 2010 arbetat särskilt med att skapa en organisation och arbetsätt som präglas av kundorientering, ständig förbättring och kostnadseffektivitet. Genom kundundersökningar, processkartläggningar och förbättringsarbete enligt den så kallade Lean-

metodikerna har en grund lagts för det fortsatta kvalitetsarbetet. Under det kommande året kommer fokus att läggas på tre områden; att se över vår organisation och våra stödfunktioner så att de på bästa sätt bidrar till och stödjer kärnverksamheten, att utveckla och aktivera den interna kulturen med en gemensam värdegrund som styr och leder i det dagliga arbetet samt att arbeta för ett ledar- och medarbetarskap som driver verksamhetens utveckling. Vi ska erbjuda en god arbetsmiljö, med aktiv friskvård och kompetensutveckling för att öka medarbetarnas engagemang och trivsel.

Effektivisera och stärka IT-verksamheten

IT-verksamhet utgör en viktig stödfunktion för bostadsförmedlingens kärnverksamhet. Driften är outsourcad medan förvaltning och utveckling drivs med egna och inhyrda resurser. IT-verksamheten har en omfattning och är av sådan central betydelse för verksamheten att den resurs-, effektivitets- och inriktningsmässigt är av strategisk betydelse för det löpande arbetet och för verksamhetsutvecklingen. IT-verksamheten ska utvecklas med avseende på arbetssätt, organisation, resurser och kompetens för att effektivt och på bästa sätt möta verksamhetens utvecklingsbehov. En ny teknisk plattform ska etableras för utvecklingsbehoven inom web och annan digital närvaro.

Marknadsförutsättningar

Stockholm växer och såväl företagande som befolkning ökar påtagligt, samtidigt som bostadsbyggandet ökar. Efterfrågan på hyresbostäder överskrider dock starkt tillgången, med ökande kötider som följd. Samtidigt är det viktigt att notera att det stora flertalet kunder i bostadskön har valt att anmäla sig för möjligheten att någon gång i framtiden ändra sitt boende, och att det alltså är en mindre del som är i mer omedelbart behov av bostad. Tillgången på förmedlingsbara lägenheter och kötidens utveckling är av största betydelse för bostadsköns framtida utveckling. Hur väl bostadsförmedlingens tjänster fungerar och ytterst i vilken utsträckning förmedlingen upplevs som relevant när det gäller möjligheter att få sina bostadsbehov lösta, är av stor betydelse för i vilken utsträckning nya personer kommer att välja att bli kunder och i vilken utsträckning de stannar kvar i kön.

Bostadsförmedlingen har under lång tid haft en kraftig tillväxt av nya kunder till bostadskön. De senaste åren har nettoökningen uppgått till mellan 35 000 och 45 000 per år. Vid utgången av år 2011 bedöms cirka 365 000 kunder vara anmälda i bostadskön, med en nettoökning under året om runt 30 000.

Antalet lägenheter som lämnats in till förmedling har ökat starkt under den senaste 10-årsperioden. Det främsta skälet är ett ökat inflöde av lägenheter från privata fastighetsägare, där antalet lägenheter har trefaldigats under perioden. Omsättningen i de befintliga bestånden, generellt sett, bedöms inte förändras i någon större omfattning den närmaste tiden. Tendensen sedan 2010 är dock att antalet inlämnade lägenheter inte längre ökar. En förklaring till den svagt vikande tendensen är att volymen hyresrätter totalt sett minskat. Samtidigt kan det finnas en tendens till något minskad omsättning i kombination med att andelen lägenheter som lämnas in för förmedling också minskat något. Förmedlingen av nyproducerade lägenheter har hittills under 2011 varit rekordstor och en fortsatt stark nyproduktion av hyresrätter kommer att påverka det framtida inflödet. I övrigt finns en potential i den regionala utvecklingen och ett utökat samarbete med kommunala bostadsbolag utanför Stockholms stad

Ekonomisk utveckling

De totala intäkterna uppgår i budget till 86 900 tkr (82 400 tkr i budget 2011).

Antalet kunder i bostadskön bedöms fortsätta att öka och vid utgången av 2012 beräknas att 395 000 personer står i bostadskön. Intäkten från köavgifterna beräknas därigenom på årsbasis öka med 5 400 tkr jämfört med 2011.

I budget 2012 föreslås en sänkning till 0 kr av förmedlingsavgiften för studentbostäder, motsvarande en intäktsminskning om cirka 500 tkr. Totala antalet lägenheter till förmedling bedöms oförändrat jämfört med 2011. Möjlighet till ytterligare sänkningar av kö- respektive förmedlingsavgifter prövas på nytt vid prognostillfällen under 2012. Ersättningen för förturstjänster fastställs av kommunfullmäktige och är föreslagen oförändrad (11 000 tkr).

De totala kostnaderna uppgår i budget till 84 300 tkr (79 900 tkr i budget 2011).

Personalkostnaderna är den enskilt största kostnadsposten och beräknas till 43 600 tkr (41 900 tkr i budget 2011). Medeltalet årsanställda beräknas till 72 (71).

För utvecklingen av ny web, med ny teknisk plattform och en satsning på nya funktioner, budgeteras till en bedömd kostnad av 4 000 tkr.

I övrigt finns särskilda satsningar på utveckling av tjänster och kommunikation, organisationsutveckling och lokalanpassningar.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 1400 tkr. Årsomsättningen beräknas till 86 900 tkr, med ett resultat efter finansnetto om 4 000 tkr för 2012. Bolaget planerar inte några större investeringar.

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Tillsammans med stadens hyresgäster ska SISAB skapa utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn. Enligt ramavtalet mellan staden och SISAB ska verksamheten bedrivas på självkostnadsbasis. Skolfastigheternas arkitektur ska gestalta skolans centrala ställning i samhället.

Stockholm växter

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny-, och tillbyggnation de kommande åren. Under 2012 har flertalet stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden bedöms ha ett ökat behov av skollokaler. SISAB kommer fortsättningsvis att ha en än mer aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Detta kommer att förbättra förutsättningarna för så väl planeringen av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringsnivåer. Samtidigt är det vår övertygelse att den kunskap som bolaget kommer att bidra med är till stor nytta för såväl, utbildningsnämnden som för stadsdelsnämnderna.

God inomhusmiljö

SISAB arbetar aktivt för att upprätthålla en högkvalitativ inomhusmiljö i samtliga fastigheter. En viktig grund i detta arbete är det referensmaterial för utbildningslokaler som SISAB kontinuerligt utvecklar. Referenserna har sin utgångspunkt i såväl de senaste direktiven som bolagets expertkunskaper men hämtar samtidigt goda exempel från olika skolor i Stockholm samt från övriga landet. Referenserna utgör tillsammans med bolagets projekteringsanvisningar grunden för alla SISAB:s byggprojekt.

En viktig del av skolornas inomhusmiljö är också luftkvaliteten. Bolaget har de senaste åren kraftigt ökat antalet fastigheter med godkänd Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Ambitionen är upprätthålla den höga nivå ventilationssystem med godkända resultat som nu erhållits. Sålides är målet för 2012 satt till 97 % godkänd OVK.

Ramavtal

Under 2012 remitteras ett nytt förslag till ramavtal mellan staden och SISAB. I det fall det föreslagna ramavtalet införs så kommer SISAB:s möjligheter till ytterligare underhållsinsatser att öka under andra halvåret 2012 och framåt.

Energieffektivisering

Under 2012 kommer energieffektiviseringsarbetet att fortsätta mot det långsiktiga mål om 120kWh/m² till 2020 som beslutades 2010. Målet för året är att minska energiförbrukningen med 3 % under året. En viktig insats gäller finjusteringen av fjärrvärmeförbrukningen dels genom att komma åt de fastigheter med störst förbrukning dels genom att arbeta med verksamhetstider och därigenom minska förbrukningen när lokalerna inte används. De förändringar i ramavtalet mellan SISAB och staden som förväntas träda i kraft 2012 kommer att förändra förutsättningarna där SISAB:s rådighet över långsiktiga energiinvesteringar förväntas underlättas.

Minskade skadegörelse

SISAB ska kontinuerligt arbeta med att minska skadegörelsen på fastigheter inom bolagets bestånd. SISAB:s trygghetsarbete har bidragit till att kontinuerligt minska såväl bränder som skadegörelse på SISAB:s fastigheter. Eftersom skadegörelsen sjunkit så kraftigt de senaste åren märks en tendens att ytterligare minskad skadegörelse blir svårare att åstadkomma. Arbetet med trygghetsfrågor ska dock fortsätta med bibehållen intensitet. Målet är att ytterligare minska antalet skadehändelserna, för 2012 är målet satta till minst 3 % minskning.

Marknadsförutsättningar

SISAB har en mycket stark marknadsställning avseende tillhandahållande av skollokaler i Stockholm. Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm fortsätta. Befolkningsökningen går hand i hand med exploatering av nya bostadsområden. Detta ställer krav på en stor utbyggnad av främst grundskolor och förskolor. Samtidigt kan det konstateras att behoven är olika i stadens olika delar. Det finns områden som även fortsättningsvis kommer ha ett kapacitetsöverskott men i staden som helhet behöver det ske en kapacitetsökning för att klara behoven av skolfastigheter. I *Skolplanering för ett växande Stockholm* uppskattas behovet av nya skolor till nio stycken över en tioårsperiod. Därutöver finns ett behov av en kapacitetshöjning i ett antal skolor. Sammantagen uppskattas grundskoleeleverna öka med 27 000 under denna period.

Behovet av utbildningslokaler för kommunala grund- och gymnasieskolor är beroende av elevernas val samt av friskolornas möjligheter att ta in fler elever. Situationen ställer krav på flexibilitet samt att friskolornas efterfrågan på lokalytor kan tillgodoses. Bland friskolorna är SISAB:s marknadsandel betydligt mindre (c:a 17 % av lokalytan år 2011).

Demografiskt är trycket störst på förskolefastigheter men trycket ökar även på skolfastigheter. Den demografiska utvecklingen ökar samtidigt behovet av flexibla lösningar som möjliggör gemensamma lokallösningar mellan skola och förskola.

Gällande kostnadssidan så är konjunkturläget för närvarande mer osäkert än på länge. Konjunkturinstitutets konfidensindikator för bygg- och anläggningsverksamhet har fallit relativt kraftigt men fallet är mindre än för näringslivet som helhet. Samtidig ligger konfidensindikatorn alltså något över det historiska genomsnittet. Byggbranschen har sammantaget påverkats av den europiska skuldoron även om påverkan än så länge varit mindre än i andra branscher. Med hänsyn till alla stora infrastruktur- och exploateringsprojekt som planeras pågå inom regionen under de närmaste åren förväntas trycket på byggbranschen vara fortsatt högt varvid priserna i branschen inte förväntas sjunka.

Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster budgeteras till -80 mnkr, varav särskilda åtgärder enligt Stimulans Stockholm (se bilaga 4) utgör 80 mnkr. Investeringarna beräknas till 750 mnkr. Avkastningen på totalt kapital uppgår till 2,7 procent. Budgeten för 2012 framgår av bilagorna.

Investeringsnivån beräknas öka med 30 mnkr och verksamhetsanpassningarna ökar med 22 mnkr jämfört med budget 2011. SISAB:s planerade underhållsinsatser 2012 inklusive verksamhetsanpassningar beräknas öka med 27 mnkr jämfört med budget 2011.

Hyses- och arrendeintäkterna beräknas öka med 40 mnkr jämfört med budgetåret 2011. Detta främst på grund av höjda hyror och tomträttskompensation i och med det nya ramavtalet som beräknas införas från och med halvårsskiftet. Övriga rörelseintäkter ökar jämfört med budget 2011 och budgeteras för 2012 utifrån de senaste årens utfall.

Driftskostnaderna ökar med 22 mnkr på grund av nytillkomna paviljonger och högre budget för snöröjning och halkbekämpning.

Kostnader för tomträttsavgälder beräknas uppgå till 93 mnkr, en ökning med 10 mnkr jämfört med budget 2011.

SISAB:s planerade underhållsinsatser 2012, exklusive verksamhetsanpassningar, beräknas uppgå till 408 mnkr, en ökning med 6 mnkr jämfört med budget 2011. Underhållskostnaderna ligger då på 240 kr/m², vilket är nivå med 2011.

Investeringstakten väntas öka jämfört med budgetåret 2011 på grund av ökade beställningar från utbildningsförvaltningen.

Administrationskostnaderna ökar med 9 mnkr, främst orsakat av ett ökat personalbehov på grund av nytt ramavtal och ökade beställningar och investeringar. Andel indirekta och administrativa kostnader förväntas dock fortsatt ligga på en låg nivå på 6 %.

Kostnaderna för avskrivningar och nedskrivningar ökar med 9 mnkr medan räntekostnaden minskar med 13 mnkr.

Hysesintäkterna minskar främst till följd avgående 10-årsamorteringar samt lägre räntesats i ramavtalet.

SISAB:s åtagande, mål och aktiviteter för stadens övergripande inriktningsmål och redovisade åtaganden, mål och aktiviteter har i tillämpliga delar samordnats med bolagets ledningssystem, policies, strategier och inriktningar.

Stora investeringar

Bland SISAB:s tillkomna investeringar under kommande år kan nybyggnationen av Lugnets skola samt Mariehällsskolan nämnas. Mariehällsskolan kommer att bli 7000 kvm till en uppskattad totalkostnad av 235 mnkr. Lugnets skola omfattar byggnation av 6000 kvm till en uppskattad totalkostnad av 191 mnkr. Båda dessa skolor beräknas vara inflyttningsklara under 2014. Under 2012 kommer Kullsskolan i Kristineberg att färdigställas till en totalkostnad av 117 mnkr. Nybyggnationen i Kullsskolan omfattar 5000 kvm. Investeringarna genomförs genom fastprisoffert till kund och är självfinansierade genom hyrestillägg. Under 2012 når ingen av SISAB:s investeringar upp till 300 mnkr, vilket är gränsen för behandling i kommunfullmäktige.

Stockholm Vatten AB

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget ska med fortsatt tydlig miljöprofil säkerställa leverans av hälsosamt och gott vatten till hushåll och verksamheter i Stockholm och ombesörja avloppshantering av god kvalitet i området. Produktionen och driften ska ske med så liten miljöpåverkan som möjligt.

Bolaget ska värna om befintliga kunder och partners i regionen och även sträva efter nya samarbeten då bolaget har en god kapacitet och förmåga att tillhandahålla VA-tjänster även utanför kommungränserna. Bolaget bedriver ett kontinuerligt effektiviseringsarbete som ska fortsätta med fokus på en så låg vatten- och avloppstaxa som möjligt.

Budget 2012 och planeringsnivåer 2013-2014 förutsätter en taxehöjning av avgifterna för allmänna vattentjänster med 9 procent.

Stockholm bedriver ett ambitiöst miljöarbete kopplat till stadens vatten. En växande stad ställer hårda krav på ett fortsatt offensivt miljöarbete kring vattenhanteringen i staden.

Ägardirektiv för 2012-2014

- fokusera på kärnverksamheten och fördjupa arbetet med att finna alternativa driftsformer i det fortsatta effektiviseringsarbetet
- ta fram förslag på alternativ lokalisering för bolagets verksamhet i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- arbeta med att utveckla service och tillgänglighet gentemot brukare och kund
- delta i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av teknisk infrastruktur
- tillsammans med andra myndigheter utveckla och intensifiera arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin
- fortsätta arbetet med sjörestaureringar enligt vattenprogrammet
- bistå med kompetens gentemot fastighetsägare som ämnar installera avfallskvarnar i sina fastigheter
- bidra till att öka biogasproduktionen
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

I arbetet med att renodla verksamheten och fokusera på kärnverksamheten har en rad åtgärder vidtagits de senaste åren. Stockholm Vatten Utveckling AB – med uppgradering och försälj-

ning av biogas för fordonsbränsle – såldes till externa köpare 2010-08-31 och därmed har merparten av de mer genomgripande åtgärderna genomförts.

Under 2011 lät Stockholms Stadshus AB genomlysna verksamheten inom Stockholm Vatten i syfte att kartlägga ytterligare effektiviserings- och besparingsmöjligheter. Efter denna genomlysning genomfördes på bolagets initiativ en genomgripande organisationsöversyn som resulterade i ett antal förändringsförslag. Vid styrelsemötet i oktober 2011 fick verkställande direktören i uppdrag att utreda och lämna förslag till besparingar, effektiviseringar och utökad bas för intäkter. Arbetet ska inriktas mot områdena administration, lokalutnyttjande och VA-tjänster. Den fördjupade studien skall redovisas för styrelsen under våren 2012.

De ekonomiska effekterna av kommande förslag till besparingar är i dagsläget inte möjligt att uppskatta med rimlig precision, därför har budgeten upprättats utan beaktande av dessa. Effekterna får, efter genomförd utredning och beslut om åtgärder, beaktas i kommande prognoser under 2012. Detta gäller både intäkter, kostnader och personal.

Bolaget har tagit fram servicemål gällande kommunalt vatten och avlopp inom Stockholm och Huddinge avseende dricksvatten kvalitet, tidsramar för avhjälpning av vattenläckor och avloppsstopp och tillgång till tappställe vid vattenavstängning. Servicemålen kommer att publiceras på bolagets hemsida och skickas till kunderna i samband med fakturering.

Stockholm Vatten arbetar med framtagande av åtgärder enligt dagvattenstrategi för Stockholm och vattenprogram för Stockholm i nära samarbete med förvaltningar och myndigheter.

Bolaget deltar bland annat i planeringen och genomförandet av dagvattenåtgärder inom exploateringar som Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet och Slussen. Vidare kommer befintlig reningsanläggning i Magelungen, för dagvatten från Farsta, att renoveras.

En ny mottagningsstation för fett och organiskt avfall har byggts vid Henriksdals reningsverk. Denna har mer än fördubblat mottagningskapaciteten, vilket skapar förutsättningar för ökad produktion av biogas.

Marknadsförutsättningar

Bolaget har i sitt primära verksamhetsområde ett legalt monopol med därtill knutna rättigheter och skyldigheter – strikt reglerat i lagen om allmänna vattentjänster. Verksamheten är helt avgiftsfinansierad. Bolagets styrka är förmågan att leverera högkvalitativa produkter till ett lågt pris – vilket också framgår av nationella och internationella jämförelser. Vi har en väl fungerande verksamhet och hög kompetens och lång erfarenhet hos våra medarbetare. Dock finns det en viss tröghet vad gäller möjligheten att ställa om verksamheten i större omfattning om så skulle krävas, framför allt kan en omställning bli kostsam. Detta beroende av att verksamheten är beroende av stora infrastruktursinvesteringar.

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansiella poster uppgår till 20,3 mnkr och uppnår därmed ägarens krav för år 2012. Som jämförelsestörande post redovisades 2011 beräknade kostnader för arbetet inför övergången till GS-IT. I budget 2012 finns inga sådana kostnader beräknade.

Den föreslagna taxehöjningen från och med 2012-01-01 är den första höjningen av taxan sedan 1996, då taxan höjdes 6,5%. Taxan har justerats vid följande tillfällen efter 1996:

- 2000 – ny taxestruktur

- 2004 – taxesänkning 3,5%
- 2006 – taxesänkning 10,0% (samt återbetalning till kunderna 298,2 mnkr)
- 2008 – ny taxestruktur

Den nu föreslagna taxehöjningen beräknas ge ca 74 mnkr i ökade intäkter.

Koncernens intäkter exklusive aktiverat arbete för egen räkning bedöms uppgå till 1206,6 mnkr vilket är 87,6 mnkr högre än i prognos 2 2011.

Koncernens huvudsakliga intäkt - VA-avgifter Stockholm och Huddinge – bedöms uppgå till 907,8 mnkr vilket är 87,1 mnkr högre än i prognos 2 2011. Den föreslagna taxehöjningen beräknas ge intäktsökningar om ca 74 mnkr. Resterande del av ökningen är hänförlig till ökad försäljning.

Intäkterna från försäljning till grannkommunerna beräknas öka med 3,0 mnkr jämfört med prognos 2 2011 och antas nu uppgå till 137,5 mnkr. Ökningen är hänförlig till ökade volymer.

Intäkterna från anläggningsavgifter bedöms minska med 5,8 mnkr jämfört med prognos 2 2011. Minskningen är hänförlig till intäkter från särtaxeprojekt och beror på reviderade antaganden om omfattningen av projekt som genererar särtaxeintäkter.

Ökad försäljningsvolym avseende rågas beräknas ge ökade intäkter om 1,7 mnkr jämfört med prognos 2 2011.

Intäkter från försäljning av energi till Hammarbyverket och kartor liksom övriga affärsintäkter förväntas i stort motsvara prognos 2 2011.

Aktiverat arbete för egen räkning beräknas till 46,5 mnkr, 3,8 mnkr lägre än i prognos 2 2011. Posten, som utgörs av den egna tid som läggs på investeringsprojekt, påverkas av investeringsvolymen och hur arbetet fördelas mellan egen-regi och entreprenader – ökad andel entreprenadarbetet innebär minskning av aktiverat arbete för egen räkning.

Externa kostnader beräknas uppgå till 795,2 mnkr. Jämfört med prognos 2 2011 är det en ökning av kostnaderna med 20,9 mnkr. Den beräknade kostnaden i prognos 2 2011 påverkas kraftigt av det hårda besparingsprogram som infördes under 2011 för att förhindra ytterligare försämrat resultat för 2011.

- Kostnaderna för råvaror och förnödenheter ökar med 4,3 mnkr jämfört med prognos 2 2011. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till energikostnaderna där både förbrukning (kopplad till produktionsökningen) och priset har ökat.
- Övriga externa kostnader ökar med 5,3 mnkr jämfört med prognos 2 2011. Kostnaderna för licenser och serviceavgifter avseende IT ökar med 5,9 mnkr. Kostnaderna för reparationer och underhåll ökar med 1,2 mnkr – en nödvändig ökning då underhållet hållits på en miniminivå under 2011. Övriga ingående kostnadsposter har hållits tillbaka för att begränsa den totala ökningen.

- Personalkostnaderna antas i budgeten för 2012 öka med 11,4 mnkr. Här beräknas då en löneökning om 3% samt återbesättning av ett antal tjänster som hållits vakanta under 2011.

Koncernens avskrivningar beräknas uppgå till 247,5 mnkr vilket är 16,8 mnkr högre än i prognos 2 2011. Ökningen beror av att den fortsatta relativt höga investeringsnivån. Här utgör exploateringsinvesteringarna ett osäkerhetsmoment – tidplan och omfattning av investeringar i exploateringsområden ägs av andra aktörer.

Finansnettot beräknas till 190,1 mnkr, 15,6 mnkr lägre än i prognos 2 2011 trots ökad upplåning om drygt 400 mnkr. Budgeterade räntekostnader bygger på den ränteprognos som erhållits från Stockholms stads enhet för finansstrategi där räntan för 2012 beräknas till 2,85%.

Investeringar

Bolaget har inga pågående eller planerade investeringar överstigande 300 mnkr.

Planerade investeringar för 2012 har behandlats av koncernens investeringsråd. I investeringsrådet deltar koncernens investeringsansvariga chefer och rådets uppgift är att utifrån beräknad investeringsram prioritera de investeringsförslag som framkommit. Prioriteringen innebär att de projekt som av lagkrav eller andra omständigheter bedöms som tvingande har prioritet ett. Därefter prioriteras de investeringar som bedöms företagsekonomisk lönsamma, det vill säga att det är dyrare att avstå från investeringen (risk för haveri, ökade driftkostnader etc.) än att genomföra den. Därefter prioriteras de samhällsekonomiskt lönsamma investeringarna.

Investeringsramen beräknas utifrån ett kassaflödesperspektiv och med beräknad självfinansieringsgrad på 40%. Vidare beaktas koncernens framtida möjlighet att ekonomiskt klara räntor på lånat kapital och de ökade avskrivningskostnaderna som investeringarna medför samt de personella resurser koncernen förfogar över.

För 2012 bedöms investeringsutrymmet, med ovanstående kriterier beaktade, till 695 mnkr. Det faktiska behovet överstiger både de ekonomiska ramarna och de personella resurserna. Årets investeringsbudget innebär också att vissa företagsekonomiskt lönsamma investeringar inte kommer att kunna genomföras.

Stockholms Hamn AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholms Hamn AB ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling. Hamnen och sjöfarten är också en viktig del av Stockholms identitet som stad vid havet, belägen på öar, och med en stadsbild av skepp och fartyg i citynära lägen. Stockholms Hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälarenregionen och med tillkomsten av den nya hamnen i Norvik förstärks kapaciteten om regionens varuförsörjning ytterligare. Därtill har Stockholms Hamn AB en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete.

Stockholms Hamn AB:s utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamn-

kapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav och bygga på sunda ekonomiska kalkyler.

Stockholms Hamn AB arbetar i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen med att söka möjliga alternativ för oljeverksamheten vid Loudden. Arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljömässigt hållbara lösningar som inte äventyrar stadens tillgångar eller regionens försörjning om bränsleprodukter. Miljöförbättrande åtgärder samt säkerhetsåtgärder är nödvändiga inslag till dess att alternativa lokaliseringar kan realiseras. Det är av största vikt att arbetet bedrivs skyndsamt och med en helhetslösning som mål.

Stadens kajer ägs och drifas av olika parter inom staden. Flera andra aktörer som Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen äger också mark vid vattnet. Det bör utredas om de olika aktörerna kan samverka bättre och Stockholms Hamnar bör delta i arbetet med att ta fram en strategi kring hur stadens kajutrymmen ska användas och vilka principer som bör gälla. I detta arbete ska uppdraget vara med att skapa förutsättningar för kollektivtrafik på vatten i samråd med huvudmannen för kollektivtrafik. Ambitionen bör vara att göra kajerna så tillgängliga för stockholmarna som möjligt.

Ägardirektiv 2012-2014

- i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen söka möjliga alternativ lokalisering för oljeverksamheten vid Loudden
- fortsätta arbetet med utvecklingsprojekten i Värtan/Frihamnen samt i Nynäshamn och Kapellskär
- fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer
- delta i arbetet med en ny stadsövergripande kajstrategi
- verka för att tillgängliggöra stadens kajer
- utveckla kryssningstrafiken
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- medverka i arbetet med att etablera fartyg avsett för studentboende i Värtahamnen
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholms Hamnar erbjuder rederier, hyresgäster, stockholmare och turister åtkomst till Stockholm och regionen – genom att tillhandahålla modern hamnanknuten infrastruktur och service – där säkerhet och miljö är i fokus. Detta gör Stockholms Hamnar genom att erbjuda kajplatser & anläggningar till främst färje-, kryssnings- & containertrafik, vårda och utveckla innerstadens kajer, främja skärgårdstrafik och sjöburen lokaltrafik, hyra ut mark och lokaler – i första hand till hamn- & sjöfartsrelaterade verksamheter samt vara en effektiv och lönsam partner.

Stockholms Hamnars avser genomföra ett stort antal prioriterade aktiviteter för 2012 och syftar till att skapa bra förutsättningar för bolaget att uppnå ägardirektiven inom områdena Nynäshamns- och Kapellskärs hamn, infrastrukturinvesteringar i Stockholms hamn, interna processer, juridik, miljö, affärsstöd, trafik och hamnverksamhet och marknad.

Infrastrukturutveckling Stockholm Hamnar

Bolaget kommer aktivt medverka i arbetet med att söka alternativ för oljeverksamheten vid Loudden samt förhandla om avtal om markbyte mellan Nynäshamns Hamn, Nynäshamns Mark och Nynäshamns kommun.

Fortsatt utveckling av Norra Djurgårdsstaden pågår tillsammans med staden främst inriktat på gatustruktur och dragning av spårväg genom området Valparaiso, Södra Värtan och delar av Frihamnen.

Utvecklingen av Masthamnen/Stadsgården tillsammans med staden fortsätter och en viktig del är att klargöra förutsättningarna för fortsatt färje- och kryssningstrafik. För Skeppsbron tas ett programförslag fram som sedan kan utgöra underlag för en ny detaljplan. Detaljplanen för Slussen arbetas fram inom staden och Stockholms Hamnar bevakar projektet för egen och kundernas räkning.

Kapellskärs Hamn & Norrtälje kommun

Förhandla fram ett avtal för projekt i Kapellskärs Hamn med Norrtälje kommun utifrån deras ägarandel.

Marknadsförutsättningar

Sjöfart

Utvecklingen för koncernen under 2011 har inneburit en tillväxt gällande färjagodsvolymer med 6 procent under perioden januari till och med september. Passagerarvolymer ligger i paritet med utfallet under samma period föregående år. En stor osäkerhet råder i dagsläget för vilken effekt den globala finanskrisen kommer att få gällande svensk import/export och medan många konjunkturbedömare varnar för en kommande djup lågkonjunktur talar flertalet av våra kunder om en nolltillväxt under 2012. Budgeten för 2012 bygger på nolltillväxtalternativet och vi kommer att noga följa utvecklingen för att, om nödvändigt, justera i prognos 1 2012.

När det gäller kryssningsverksamheten har den amerikanska tillväxten mattats av och intresset ökar för den europeiska marknaden. Bokningsläget 2012 och 2013 är mycket positivt med 270 respektive 121 bokade anlöp. Norwegian Cruise Line flyttar sina anlöp från Nynäshamn till Stockholm för att möta kundönskemål. Det tyska rederiet AIDA Cruises, som är en del av Carnival group, ökar också starkt och har redan bokat 23 anlöp 2012 och ytterligare 30 under 2013.

Färjagodset ökar i Kapellskärs Hamn och Nynäshamns Hamn med 5,0 respektive 2,4 procent. I Stockholm minskar volymer med 5,5 procent. På passagerarsidan är det en ökning i Stockholm med 2,3 procent och i Kapellskär en marginell ökning. I Nynäshamn minskar antalet passagerare med 1,4 procent. Alla jämförelser görs mot prognos 2 2011.

Lokaler och arrenden

Marknadsläget är svårbedömt inför 2012. Finanskrisens verkningar efter sommaren 2011 har ännu inte märkts på lokalhyresnivåerna i Stockholm och regionen har hittills klarat sig relativt lindrigt undan den ekonomiska svackan i världskonjunkturen. I oktober 2010 var vakansnivån på våra fastigheter nere på 5 procent vilket kan jämföras med vakansgraden för Stockholms innerstad, som vid samma tidpunkt var 10 procent (Forum Fastighetsekonomi, oktober 2010). I oktober 2011 är Hamnens vakans nere på 2,8 procent. Under 2012 bedöms nyuthyrningarna uppvägas av de avtal som eventuellt upphör under året med en oförändrat låg vakansgrad.

Intäkterna från lokaluthyrningen beräknas öka 2012. Totalt sett i koncernen ökar de med ca 8 procent jämfört med P2 2011. Några större uthyrningar svarar för större delen av ökningen. Även inflationen (KPI) påverkar huvuddelen av koncernens hyresavtal, vilket bidrar med uppskattningsvis 2,5 miljoner och ytterligare 0,8 miljoner gällande arrendeaftalen. Ett antal nya mindre och medelstora hyresavtal har också tecknats i Frihamnen, framförallt i

Magasin 6.

Ekonomisk utveckling

Den stora osäkerhet som präglar världsekonomin just nu återspeglas även i budgeten för Stockholms Hamnar. Vår omsättning baseras till stor del på prognoserna från våra strategiska kunder. Trots marginella volymförändringar 2012 ökar vår omsättning med 35 Mkr. I både våra rederiavtal och hyresavtal sker en årlig prisjustering kopplad till KPI-förändringen. En tredjedel av den budgeterade omsättningsökningen 2012 beror på indexförändringen. Ytterligare en tredjedel beror framförallt på högre uthyrning i Stora Tullhuset. Byggnaden färdigställdes 2011 och 2012 får vi full helårseffekt av de uthyrda delarna. Den resterande omsättningsökningen avser till största del fakturering på Destination Gotland för ombyggnad av terminalen i Nynäshamn.

Intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2012 uppgå till 693,6 Mkr för koncernen. Omsättningsökningen på 35,0 Mkr motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med 2011.

Kostnader

Rörelsens totala kostnader 2012 bedöms uppgå till 592,4 mnkr vilket är 40,7 mnkr mer jämfört med senaste prognosen för innevarande år. Underhållskostnaderna ökar med 20,2 mnkr. Trots en trend de senaste åren med sjunkande underhållsbehov är det ett tillfälligt ökat underhållsbehov 2012. Driftkostnaderna ökar med 6,4 mnkr p.g.a. IT, ökade bevakningskostnader i samband med fler internationella fartygsanlöp, tekniska konsulter i de stora projekten samt ökade kostnader på fastighetssidan. De ökade driftkostnaderna är också betingade av den ökade omsättningen. En del av kostnaderna faktureras våra kunder. Totalt ökar lönekostnaderna med 2,8 mnkr. De senaste åren har investeringarna legat på en relativt hög nivå, både Stora Tullhuset och Strömkajen har börjat skrivas av. Detta sammantaget gör att avskrivningarna fortsätter att öka. Avskrivningarna för 2012 är 11,3 mnkr högre än 2011.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 66,0 mnkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2012. På grund av det osäkra konjunkturläget finns det stora risker på intäktssidan. Under 2012 följer vi utvecklingen noggrant och har handlingsberedskap för att kunna parera på kostnadssidan. På underhållssidan kommer vi att omprioritera eller skjuta vissa insatser i tiden om så krävs.

AB Stokab

Uppgift enligt kommunfullmäktige direktiv och affärsidé

Stokabs verksamhet har under 2011 fortsatt att utvecklas positivt. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög och utbyggnaden av nya fiberförbindelser har varit högre än någonsin tidigare.

Bolagets huvuduppgift är att bygga, hyra ut och underhålla ett passivt konkurrensneutralt fibernät i Stockholmsregionen. Den strategiska uppgiften det kommande året är att med bibehållet gott ekonomiskt utfall öka nätets penetrationsgrad inom främst Stockholms stad. Fortsatt utbyggnad av nätet möjliggör att flertalet av Stockholmarna inom de närmaste åren kan ges möjlighet att anslutas till Stokabs passiva fibernät. Med avsikt att säkra att utbyggnaden utförs på marknadsmässiga villkor genomförs utbyggnaden etappvis. Under 2010 och 2011 har utbyggnaden koncentrerats till innerstaden. Denna utbyggnad avslutas vid årsskiftet

2011/2012. Under 2011 påbörjades motsvarande utbyggnad i ytterstaden. Under 2012 kommer utbyggnaden att färdigställas även i ytterstaden. Därmed kommer nästintill samtliga flerfamiljsfastigheter i Stockholms kommun att ha erbjudits fiberanslutning. Det innebär att närmare 90 procent av Stockholms hushåll vid utgången av 2012 kommer att ha möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät. Detta ökar väsentligt hushållens och företagens valfrihet vid val av såväl leverantörer, som tjänster inom och utom Stockholm stad. Det är rimligt att anta att detta också kommer att leda till en ökad dynamik avseende utveckling av nya tjänster och företag.

PTS har beslutat prisreglera den svenska fibermarknaden. Det är Telia Soneras priser som regleras, men hela marknaden påverkas av att den största aktören på marknaden regleras. Prisregleringen kommer att innebära att fibernäten i Sverige kommer att byggas ut i mindre utsträckning än som annars hade blivit fallet. Över tiden riskerar detta att skada svensk IT-utveckling. Stokab kommer för sin del, efter att den nu planerade utbyggnaden (till flerfamiljshus i Stockholm) är slutförd under 2012, iaktta stor försiktighet när det gäller framtida investeringar.

S:t Erik Kommunikation har ansvaret för stadens kommunikationslösningar. Bolagets tjänster riktar sig till Stockholms stads förvaltningar och bolag. Uppdraget att upphandla och administrera stadens samlade kommunikationsnät är organiserat i ett eget dotterbolag vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden.

Stokabs huvuduppgift framöver kommer att vara att ytterligare öka nyttjandegraden i nätet, främst genom ökad försäljning. Stokab har sedan många år, å Stockholms Vattens vägnar, ansvarat för uthyrning av plats för mobilantennor på stadens vattentorn. Stockholm Vatten kommer från och med 2012 själva överta denna verksamhet. För Stokabs del innebär detta en fortsatt renodling av verksamheten och en ytterligare koncentration på svart fiber affären.

En viktig uppgift för Stokab under 2011 och åren framåt är därför att successivt utveckla bolaget i riktning mot ett ännu tydligare kundfokus i samtliga delar av verksamheten. Stokabs arbete kommer därutöver att inriktas på fortsatt effektivisering av bolagets processer i syfte att säkerställa en god leveransförmåga, hög felavhjälpnings-precision, säkerhetshöjande åtgärder i nätet samt en fortsatt utveckling av det personalpolitiska arbetet.

Marknadsförutsättningar

Post- och telestyrelsens (PTS) har (2010-05-24) infört en förhandsreglering av marknaden för nätinfrastuktur, vilken inkluderar svart fiberprodukter. PTS har därefter (2011-05-26) fastställt prisregleringens utformning och hur denna ska tillämpas. TeliaSonera är ålagda att tillämpa de priser och den prismetod PTS beslutat om. Skyldighetsbeslutet är överklagat av Telia Sonera i vissa strategiska delar. PTS har inlett marknadsanalysen inför nästa regleringsomgång, beslut beräknas fattas under våren 2013.

PTS har under sommaren 2011 även inlett en samrådsprocess för marknaden för terminerande avsnitt, även denna marknad inkluderar svart fiber-förbindelser. Denna marknad försörjer bl.a. mobiloperatörernas behov av fibernät till 3G och s.k. fjärde generationens mobilnät (4G). PTS föreslår i samrådet att delmarknaden för svart fiberförbindelser inte ska regleras i Stockholms kommun. I övriga delar av Sverige föreslås dock en reglering både av tillträde till svart fiber och kapacitetsprodukter samt pris. TeliaSonera har även på denna marknad identifierats som ett företag med betydande inflytande.

Stokab kan för egen del konstatera att:

- Utvecklingen av nästa generations mobilnät, 4G ökar efterfrågan på svart fiber och därmed behovet av omfattande investeringar i fibernät över hela Sverige.
- Konsumenternas ändrade köpvanor med ökad efterfrågan på IPTV, Triple play, nedladdning av filmer m.m. (såväl fast som mobilt) och företagens användning av molntjänster, leder till ökad efterfrågan på fiberbaserade bredbandsnät.
- Teknikskiftet medför att företagens marknadsandelar förskjuts och ändras inom IT-och telekomföretagen. Fler aktörer träder in på telekommarknaden samtidigt som det pågår konsolideringar. Fler aktörer utanför telekombranschen (grossistledet) väljer att hyra fiber för sina egna behov.

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr för 2012, vilket är 1 mnkr bättre än prognos 2 för 2011. Fortsatt hög efterfrågan på Stokabs svart fiberprodukter, i kombination med fokusering på verksamhetens kostnader, gör denna ekonomiska utveckling möjlig trots att kostnaderna för avskrivningar och upplåning ökar.

Investeringarna beräknas 2012 uppgå till 327 mnkr vilket är 168 mnkr lägre jämfört med prognos 2 för 2011. Den lägre investeringsnivån beror på att den fortsatta utbyggnaden av fibernätet efter hand färdigställs.

Stockholm Stads Parkerings AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholms Stads Parkerings AB främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage och ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddningsmöjligheter anläggas i bolagets anläggningar. De bilar som är berättigade till statens kommande så kallade supermiljöbilspremie ska dessutom kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013. Därefter görs en utvärdering. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av övriga anläggningar samt byggnation av nya. Som ett led i stadens miljöbilsstrategi har Stockholms Stads Parkerings AB inlett arbetet för att möjliggöra laddning av elbilar inom parkeringsbolagets bestånd. I ett första skede planeras 100 laddningsplatser. Stockholm Parkering har tagit fram ett förslag på modell för samnyttjande av parkeringsplatser, så kallade P-köp. Förslaget ska prövas i berörda nämnder.

Ägardirektiv för 2012-2014

- genomföra bolagets investeringsplan avseende ett tiotal planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringskontoret påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden verka för infartsparkeringsmöjligheter, och inom ramen för detta ska samarbete sökas med AB Storstockholms lokaltrafik och berörda grannkommuner
- medverka i utvecklingen av vision Söderstaden genom bland annat förvärv av garaget under nya Stockholmsarenan

- behålla en försiktig prispolitik, men genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar med ett gott serviceutbud
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- delta i elbilsstrategin genom att fullfölja sitt initiativ att i samarbete med Fortum genomföra en utbyggnad av laddstolpar i Stockholm, samt utvärdera hur el-laddplatserna används
- kommande så kallade supermiljöbilspremiebilar ska kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013
- fortsätta pröva möjligheten att outsourca delar av driftverksamheten
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp försöket med avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholm Parkerings visionen är att bolaget ska vara det ledande företaget i branschen.

Affärsidén för Stockholm Parkering är att utveckla och erbjuda såväl enskilda kunder som fastighetsägare attraktiva parkeringslösningar till konkurrenskraftigt pris.

Bolaget arbetar med att ta fram riktlinjer för hur ägardirektivet med incitament till supermiljöbilpremiebilar ska genomföras. Vidare fortsätter installationen av laddstolpar i anläggningarna i syfte att stimulera användningen av elbilar.

Marknadsförutsättningar

Bolaget genomför betydande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden och under innevarande år har uthyrningsgraden ökat något. Målet är att öka beläggningen med 2 % årligen i etablerade anläggningar enligt affärsplanen. Under året har omfattande förnyelseinsatser genomförts, inte minst i allmännyttans anläggningar i ytterstaden. De övertagna anläggningarna har en sämre beläggning men denna förväntas öka i takt med genomförda upp-rustningsåtgärder. Hyresutvecklingen i kombination med en ökad marknadsanpassning av hyrorna förväntas ge ett bättre resultat framöver. I budgeten för 2012 är utgångspunkten att efterfrågan ökar i samma takt som det senaste året.

Bolaget har färdigställt en inventering av marknadsmässigt intressanta områden för investeringar i nya parkeringsanläggningar. Syftet är att i nästa steg fördjupa analysen av projekten och successivt arbeta in dessa i investeringsplanen.

Bolaget har under året förvärvat två nya anläggningar, en från fastighetskontoret och en från Familjebostäder.

Vidare har Stockholm Parkering tecknat ett antal hyreskontrakt med Svenska Bostäder under hösten. Några av anläggningarna är i dåligt skick och ligger under den standard som kunderna förväntar av en parkeringsanläggning som ägs av Stockholm Parkering.

Ekonomisk utveckling

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 15 mnkr efter stimulansåtgärder, vilket är i linje med kommunfullmäktiges förslag till budget. Jämfört med innevarande år är resultatkravet oförändrat. Avkastningen på totalt kapital före stimulansåtgärder uppgår till 4,5 %.

Intäktsutvecklingen har varit stabil under de senaste åren. En planerad höjning av taxan samt intäkter från den nya anläggningen i Högalid medför ökade intäkter. Bortfallet av ett antal hyreskontrakt leder till att intäkterna ligger kvar oförändrat på 450 mnkr jämfört med prognos 2.

Kostnaderna för året är budgeterade till 418 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än prognos 2. Avvikelsen förklaras främst av flera extraordinära kostnader, främst pensionskostnader och byte av kontorslokaler vilket belastar resultat för 2011. Effektiviseringen av bolaget som pågår och fortsätter under 2012 kommer att resultera i lägre personalkostnader redan kommande år.

De totala avskrivningarna ökar med 3 mnkr under 2012 jämfört med prognos 2 i huvudsak på grund att Högalidgaraget tillkommit.

Finansnettot beräknas uppgå till -17,1 mnkr, vilket är 2 mnkr bättre än prognos 2 för 2011. Minskad nettouplåningen kombinerat med lägre ränteprognoser är orsaken till förbättringen.

Investeringarna beräknas uppgå till 42 mnkr, vilket är 11 mnkr högre än kommunfullmäktiges förslag till budget för 2012. Avvikelsen förklaras av att Stigbergsgaraget tillkommit med 14 mkr och att anläggningen, Rosendal Mindre, har utgått ur investeringsplanen.

Stockholms Stadsteater AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stadsteaterns mål och uppgift är att göra teater av hög konstnärlig kvalitet där produktioner för barn och ungdom är en prioriterad del av verksamheten. Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare. Verksamhetsplan och budget avseende 2012 är upprättad utifrån de riktlinjer som anges i ägardirektiven.

Genom att spela teater året runt – på sju scener – med 40-50 föreställningar i veckan – fördelade på sex dagar – med i snitt 1 500 besökare per dag - uppnår Stadsteatern en bredd i repertoaren som möjliggör mötet med såväl gamla som nya publikgrupper. Verksamheten i Skärholmen arbetar intensivt för att engagera barn och ungdom som publik, liksom även som deltagare i olika verksamheter. Även vid Sergels torg spelas teater för barn och ungdom – dagtid då Marionetteatern spelar på Bryggan och på Stora scenen som då och då intas av stora familjeföreställningar.

Sedan 2004 har Stadsteatern kontinuerligt arbetat med att effektivisera verksamheten och minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Den senaste förändringen i organisationen – sommaren 2010 – satte föreställningsverksamheten än mer i centrum för teaterns arbete och planering. Antalet tillsvidareanställda har sedan 2004 minskat från 265 till 205, en minskning med 22,6 %. Samtidigt har såväl antalet övertidstimmar som sjukfrånvaron minskat. Den operativa effektiviteten – mätt som andel administration och indirekta kostnader i relation till totala kostnader eller intäkter – har förbättrats sedan den först mättes.

För att kunna tillförsäkra sig en ökad andel rörliga resurser och en hög biljettintäkt, måste Stadsteatern fortsätta arbeta för en ökad effektivisering. Senast under andra halvåret 2012 måste en omfördelning ske från fasta till rörliga resurser, vilket även kan innebära att fast anställd personal sägs upp. Samtidigt måste resurser tillförsäkras för att kunna utveckla personalens kompetens så att den kan möta nya utmaningar. Arbetet med att ytterligare effektivisera teatern innebär även att verksamhet som inte är kärnverksamhet ska upphandlas om det är mest ekonomiskt. Dessutom ska Stadsteaterns lokalbehov och arbetsformer fortlöpande utvärderas och vid behov revideras.

Stadsteatern ska fortsätta söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter. Från och med andra halvåret 2012 kommer scenen **Bryggan** att upplåtas som en fri scen för det fria kulturlivet, speciellt grupper i Stockholm utan egen scen. Via gästspelsverksamheten **c/o**, liksom även gästspel på **Parkteatern** och **Klara Soppsteater**, samarbetar Stadsteatern redan med det fria kulturlivet. Dessutom har verksamheten i Skärholmen inlett flera olika samarbeten – med andra organisationer i Skärholmen, med grannkommuner som Botkyrka och med universitet, som projektet ”Interkulturella perspektiv på scenkonst för barn och unga”, ett tvåårigt projekt i samarbete med Centrum för barnkulturforskning vid Stockholms universitet, finansierat av Statens Kulturråd. Samarbetet med skolan fortsätter, speciellt inom ramen för **Skapande skola**.

Marknadsförutsättningar

Stockholms Stadsteater skapades för att stockholmarna skulle få en egen teater. Med visionen att vara en angelägenhet för alla stockholmarna är det viktigt att Stadsteatern ständigt står i en ömsesidig dialog med publiken, publiken är vår viktigaste sponsor och utan publiken förlorar vi vårt existensberättigande.

Teatern ska vara en del i arbetet att stärka yttrandefriheten och demokratin. Scenen skall vara en garant för att många olika röster kommer till tals, den skall ge oss inblick i många sorters verkligheter. Ju fler mänskliga öden vi får inblick i desto mer ökar vår tolerans och vår empati och empatin är lika mycket som yttrandefriheten en grundbult för demokratin. Teatern är unik i detta att levande människor möter andra levande människor både i salongen och på scenen. Att gå på teater är en kollektiv upplevelse. Vi lever i en ny värld i ständig, snabb omvandling, där marknadstänkandet konkurrerar med politiken och där medierna får allt större makt. Många känner även en oro inför framtiden, när ekonomin i många stater är i obalans. Just därför blir kanske konstens roll allt viktigare. Den erbjuder ett rum där vi får vara fria, ett rum där ingen talar om vad vi skall tänka, köpa eller tro, där inga andra intressen styr oss. Ett rum där vi kan få ägna oss åt att reflektera över våra liv, över vad det är att vara människa idag. Konsten är det oförklarligas försvarare i en tid som vill förklara allt och glömma bort det som inte låter sig förklaras.

Stadsteatern är idag förankrad hos den breda publiken. Den stora och varierade repertoaren, det konstnärliga uttrycket, programtidningen och den omtyckta hemsidan, med lätt åtkomst av biljetter är alla anledningar till gensvaret från publiken och de ökade biljettintäkterna under senare år. Stadsteatern behöver, för att kunna behålla publiken och höga biljettintäkter, under 2012 även satsa på vidareutveckling av hemsidan och av tillgängligheten på olika sociala medier.

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinaviens ledande teater, med en beläggning på över 85 % varje år sedan 2003 och en publik på ca en halv miljon besökare per år.

Ekonomisk utveckling

Koncernbidraget för 2012 uppgår till 220 mkr, vilket är oförändrat jämfört med 2011. Det statliga verksamhetsbidraget fastställs i januari av Statens Kulturråd. Vi har, i enlighet med budgetpropositionen, beräknat en uppräkningsökning med 0,89 %. Ett ägardirektiv är att arbeta för en ökning av biljettintäkterna. Inför 2011 införs differentierade biljettpriser, där ett högre pris tas ut för musikteaterproduktioner. Inför 2012 budgeterar vi med en fortsatt hög genomsnittlig beläggning och en biljettintäkt på 61 mkr, vilket motsvarar prognosen enligt Tertial 2, 2011.

En nyckel till Stadsteaterns framgångar sedan 2003 har varit en flexibilitet i planering och produktion som möjliggjort repertoarförändringar för att följa publikens önskemål. Budget 2012 innebär en mer långsiktig planering av teaterns samtliga resurser, för att möjliggöra en fortsatt hög produktionskapacitet. Ett stort antal producerade föreställningar per år, framför allt på Stora scenen, möjliggör höga beläggningssiffror och en hög biljettintäkt.

Flexibiliteten i repertoaren kommer dock att kvarstå – den är nödvändig, eftersom det till syvende och sist är publiken som avgör hur många föreställningar en produktion kan spela.

Nuvarande centrala avtal med Teaterförbundet gäller t.o.m. 31 december 2011. Förhandlingar om nytt avtal påbörjas under november månad. I budget har antaganden gjorts avseende en löneutveckling om 3,5 %, vilket med oförändrad personal skulle innebära kostnadsökningar på drygt 6 mkr. Hyreskostnaden för lokalerna vid Sergels Torg, Skärholmen och Djurgården ökar enligt index med 2 mkr. Under hösten 2011 ansluts Stadsteatern till GS-IT, vilket innebär en kostnadsökning jämfört med 2011 på 1,4 mkr enligt stadens IT-prislista. Detta innebär ett ökat behov av effektiviseringar och ett behov av att intensifiera arbetet med att omfördela från fasta till rörliga resurser.

I övrigt hänvisar vi till bifogade budgetförslag, nyckeltalssammanställning och uppdatering i ILS avseende mål för verksamheten 2012.

Stockholm Business Region AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholm och Sverige är beläget på en kontinent som får allt mindre betydelse för världens ekonomiska utveckling. Många länder och regioner i Europa har mycket svåra ekonomiska och demografiska problem av strukturell art. Det är därför av stor betydelse att Stockholmsregionens erbjudande till investerare och besökare blir så attraktivt som möjligt för att kunna klara den globala konkurrensen. Det långsiktiga målet för koncernen Stockholm Business Regions verksamhet är därför att Stockholm ska utvecklas till Europas ledande hållbara tillväxtregion.

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner uppnås. Stockholm ska bli en av Europas mest företagsvänliga städer. Ett övergripande verksamhetsområde är att marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort, utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia.

För att staden ska ha en nära kontakt med ledande företrädare inom näringslivet har styrelsen för Stockholms Business Region tillsammans med finansborgarrådet utsett två Advisory Boards med cirka tioalet ledande företrädare för näringslivet i Stockholm.

Dotterbolaget Stockholm Business Region Developments (SBRD) huvuduppgift är att bidra till hållbar ökad tillväxt. Bolaget fokuserar på tre inriktningar; investeringsfrämjande, utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet. Genom insatser inom dessa tre inriktningar ska bolaget bidra till att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm och regionen.

Stockholm Visitors Boards (SVB) huvuduppgift är att bidra till att Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion genom att utveckla besöksnäringen i Stockholm och målinriktat arbeta för att attrahera internationella besökare samt att företagsmöten, kongresser, evenemang och mässor förläggs till Stockholm. Genom dessa insatser ska bolaget verka för att säkra Stockholms position som en av de tio största besöksdestinationerna i Europa, som en av världens främsta mötesplatser för kongresser och mässor samt att bidra till att utveckla Stockholm till en av Europas främsta evenemangsstäder inom idrott, kultur och nöjen 2030.

Strategier

Stockholm har sedan några år tillsammans med hela regionen framgångsrikt marknadsfört Stockholm som The Capital of Scandinavia. Användande av detta varumärke har varit betydelsefullt för att etablera Stockholm som den ledande tillväxtregionen i Norra Europa. Det är därför dags att sätta en högre ambition för att nå målet om ett Stockholm i världsklass 2030. För att nå detta mål ska staden ta sikte på att bli den ledande hållbara tillväxtregionen i Europa.

Budskapet, Stockholm – The Capital of Scandinavia, stärker Stockholmsregionen och är en uttalad ambition om hur regionen vill uppfattas på den internationella arenan.

Rankingar, mätningar, statistik och öppna databaser är viktiga för att tillföra kunskap och definiera styrka och svaghet gällande positionering eller beslut om strategier. De är också ett viktigt verktyg för uppföljning och utvärdering av etablerade strategier. Sedan början av 2000-talet finns en kraftigt växande ström av olika undersökningar som rangordnar regioner. För att mäta hur Stockholms position som etablerings- och besöksort stärks kommer årligen 11 utvalda indikatorer inom SBRs verksamhetsområde att följas upp och utvärderas i en flermålsanalys.

En prioriterad kanal för SVBs marknadsföring mot besökaren är webbplatsen visitstockholm.com med mer än 2 000 000 sidvisningar per månad under högsäsong. Visitstockholm.com ska vidareutvecklas. Dessutom fortsätter satsningen inom sociala medier. Satsningarna ska baseras på en proaktiv strategi och handlingsplan som tas fram under 2012.

Stockholms position som evenemangstad ska stärkas. Då lockas såväl besökare som företag hit.

En Nationell Strategi för Svensk Besöksnäring presenterades i juli 2010 som syftar till att fördubbla näringen fram till år 2020 och att besöksnäringen då är Sveriges nya basnäring.

Som en följd av arbetet med den Nationella strategin tog SHR Stockholm initiativet tillsammans med SVB att starta arbetet med Stockholmsstrategin. Ambitionen är att skapa en större

gemensam samverkan inom besöksnäringen för framtida satsningar och fortsatt tillväxt genom ett nära samarbete med näringen och staden.

En ökad tillgänglighet i form av flyglinjer är en förutsättning för att Stockholm ska kunna växa både som besöks- och investeringsort. Stockholm Access är ett av de viktigaste strategiska samarbetena där syftet är att öka antalet direktflyg till Stockholm. Stockholm Access drivs tillsammans med bland annat Swedavia och VisitSweden som huvudpartners.

Med en kraftigt ökande ström av besökare till Stockholm krävs en kraftigt utbyggd infrastruktur för att ta emot alla nya besökare. SBR har därför utsetts att leda stadens arbete med att få fler hotelletableringar samt att inom ramen för Stockholm Business Alliance (SBA) verka för fler internationella investeringar som gagnar besöksnäringen – Hospitality. Vidare arbetar bolaget tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att skapa förutsättningar för fler hotell i Stockholm. Bolaget har samordningsansvaret för den kommuninterna hotellgruppen, som driver arbetet.

Inom ramen för Stockholms stads vision om södra Stockholm, Söderortsvisionen, finns det några företagsområden/utvecklingsområden som bolaget arbetar extra intensivt med för att skapa förutsättningar för nya investeringar och på så sätt bidra till ökad tillväxt. Målet från stadens sida är att medverka till 50 000 nya arbetsplatser i södra Stockholm fram till 2030. Bolaget kommer under 2012 att lägga ökad kraft på att främja strategiska investeringar och etableringar i ytterstaden kopplat till specifika företagsområden. Några företagsområden där arbetet under 2012 kommer att intensifieras är utvecklingen av Högdalen som cleantech kluster, utvecklingen av Telefonplan som kluster för kreativa näringar och satsningen på Västberga företagsområde.

Under 2012 fortsätter utvecklingen av den regionala samverkan i näringslivsfrågor. Inom ramen för partnerskapet SBA samverkar 50 kommuner. Syftet med partnerskapet är att arbeta tillsammans över kommungränserna för att stärka hela Stockholmsregionens internationella konkurrenskraft. SBR svarar för samordning av investeringsfrämjande och koordinering av den internationella marknadsföringen. Samverkansformen har hittills visat sig vara framgångsrik.

För att öka kännedom om regionen och nå ut på fjärrmarknaderna där koncernen inte har närvaro delfinansierar Stockholm Business Region tillsammans med Stockholms läns landsting och Länsstyrelsen i Stockholm en konsult med placering i St Petersburg. Denna typ av insatser kommer att initieras på fler platser.

Stockholm Business Region Developments samarbete med City i Samverkan och Svensk Handel kommer att fortsätta.

I förhållande till Stockholms stads övriga verksamheter är koncernen Stockholm Business Regions verksamheter begränsade både ur ekonomiskt och personellt hänseende och därför är samverkan med övriga aktörer inom näringslivet och Stockholms stads övriga verksamheter viktig.

Bolaget ska under 2012 fortsätta att särskilt följa utvecklingen i Amsterdam, Barcelona, Edinburgh, Hamburg och Köpenhamn. Dessa regioner utgör en viktig utgångspunkt för bolagets omvärldsbevakning. En skriftlig rapport kommer att presenteras för styrelsen

Marknadsförutsättningar

Konjunkturen i Stockholm fortsätter att vara god men tillväxttakten mattas av under 2011. På arbetsmarknaden ökar antalet sysselsatta personer i Stockholm till den högsta tillväxten på 2,5 år. Stockholm har en fortsatt stark tillväxt vad gäller antalet invånare. Under andra kvartalet 2011 svarade Stockholms län ensamt för mer än hälften (53 %) av Sveriges totala befolkningsökning och årstakten var rekordhög (+39 472 invånare).

Ett växande Stockholm kräver en förbättrad infrastruktur i hela Stockholmsregionen. För att möta behovet pågår en omfattande utbyggnad av väg, spår- och hamnkapacitet i Stockholmsregionen. Byggande av Norra länken, Citybanan samt E18 kommer att förbättra tillgängligheten i regionen. Planeringen och byggande av Förbifart Stockholm, Norvik och de ökande framtida avtappningsmöjligheterna av Mälaren är av strategisk betydelse för regionens framtid. Ett ökat bostadsbyggande och ökning av hotellkapaciteten är andra viktiga frågor för regionens framtid. Arlandas miljö tillstånd behöver långsiktigt lösas för att garantera ökad tillgänglighet i regionen.

Besöksnäringen har under lång tid varit en av de största och mest växande branscherna i världen. World Tourism Organisation, UNWTO, prognostiserar en tillväxt av den internationella turismen till 4-5 procent för 2011, vilket är något över det långsiktiga genomsnittet på 4 procent.

Stockholm var den huvudstad i Skandinavien som klarade att stå emot den globala krisen bäst under 2008 och 2009. Under 2010 ökade antalet gästnätter igen och Stockholms län passerade för första gången 10 miljoner gästnätter. Under det första halvåret 2011 har antalet kommersiella övernattnings i länet ökat med 5 procent.

Ekonomisk utveckling

En god ekonomisk hushållning är en förutsättning för att staden i framtiden ska klara av och möta de krav som morgondagens stockholmare kommer att ställa på en effektiv användning av skattebetalarnas pengar. Budgeten ska innehålla mål för verksamhet och ekonomi samt riktlinjer av betydelse för en god ekonomisk hushållning. Koncernen ska under 2012 fortsätta bedriva ett systematiskt arbete för att främja en effektiv och väl fungerande verksamhet.

Resultat

Koncernens omsättning uppgår till 226,6 mnkr och kostnaderna till 229,5 mnkr. Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2,9 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till noll kronor vilket är i enlighet med det fastställda resultatkravet.

Investeringar

Investeringarna uppgår till 0,8 mnkr.

S:t Erik Försäkring AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

S:t Erik Försäkring har som uppgift att svara för att det finns en effektiv riskfinansiering av anläggningar och verksamheter ägda av staden och närstående bolag genom ökad konkurrensutsättning. Bolaget ska förmedla försäkringslösningar, minimera försäkringskostnaderna och förbättra riskhanteringen för samtliga berörda enheter inom kommunkoncernen. S:t Erik För-

säkring ska vara det bästa och mest kostnadseffektiva alternativet för stadens nämnder och bolag.

- Samtliga sakförsäkringar som stadens nämnder och bolag har behov av ska tecknas med bolagets medverkan. Målsättningen är att bolaget ska ta en större andel av varje skadekostnad för att hålla kostnaderna för återförsäkring nere.
- Bolaget ska aktivt informera om sin verksamhet gentemot nämnder och bolag.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- Utredda förutsättningarna för att samordna bolagets administration med S:t Erik Livförsäkring AB.
- Bolaget ska följa upp av kommunstyrelsen beslutade indikatorer.

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål styr verksamhetens inriktning hos S:t Erik Försäkring. Bolagets egna verksamhetsspecifika mål med tillhörande aktiviteter för att uppnå dessa redovisas i bolagets ILS-rapportering.

Marknadsförutsättningar

Under det kommande året 2012 förväntas premierna i huvudsak förbli oförändrade när det gäller S:t Erik Försäkrings köp av återförsäkring. Upphandling av återförsäkring sker i enlighet med LOU och beräknas vara avslutade i december 2011. Det innebär att bolagets kunder, som är stadens nämnder och bolag, kan räkna med i huvudsak oförändrade kostnader för försäkring. För 2012 genomförs en generell indexering av försäkringsvärdena, då byggkostnaderna förväntas öka med 3,2 procent. Bolaget följer branschpraxis när det gäller indexering, vars grunddata kommer från SCB-statistik. Avyttring av fastigheter hos bolagets kunder gör att indexeringen inte slår igenom på bolagets premieintäkt. I övrigt förväntas marknadsförutsättningarna vara i huvudsak oförändrade.

Ekonomisk utveckling

De löpande premieintäkterna beräknas bli 108 miljoner kronor 2012, vilket är samma nivå som på de prognostiserade premieintäkterna för 2011. Bolaget räknar på samma sätt med oförändrade kostnader för köp av återförsäkring. S:t Erik Försäkring avser att behålla samma utformning på sitt återförsäkringsprogram jämfört med föregående år. Det betyder också att bolaget behåller nivåerna på sina självbehåll oförändrade.

Det prognostiserade rörelseresultatet innan skatt för 2012 beräknas till 1 miljon kronor och motsvarar ägarens resultatkrav. Rörelseresultatet i bolaget påverkas till största delen av skaderesultatet. Av naturliga skäl kan alltså resultatet komma att svänga kraftigt beroende på om 2012 blir ett skadedrabbat år eller inte. Över tiden räknar dock bolaget med att visa ett genomsnittligt resultat om 1 miljon kronor.

Bolagets driftskostnader 2012 budgeteras till 16 miljoner kronor. Detta är i nivå med den prognostiserade nivån för 2011. Den budgeterade siffrorna för 2012 inkluderar ett engångsbelopp om 1 miljon kronor som avser tillfälliga kostnader till följd av implementeringen av solvens II-reglerna.

S:t Erik Livförsäkring AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Bolaget har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner i koncernen Stockholm Stadshus AB samt minimera riskerna i denna pensionseskuld

- Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag.
- Sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reellt.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- Utredda förutsättningarna för att samordna bolagens administration med S:t Erik Försäkrings AB.
- Följa upp av kommunstyrelsen beslutade indikatorer.

Under 2009 försäkrades samtliga då upparbetade åtaganden i koncernen. Avtal om fortlöpan- de försäkring av det löpande intjänandet är upprättade med samtliga bolag i koncernen. Rutiner för försäkring av åtagandena är upprättade. De anställdas nyintjänande i kundföretagen försäkras därmed löpande vart eftersom de tjänas in.

Efter genomförd ALM-studie (Asset Liability Management) har bolaget fastställt finanspolicy inklusive placeringsriktlinjer för att möta de uppsatta målen.

Antalet fel i koncernens pensionsadministration ska minimeras genom att de anställda arbetar efter skriftliga rutiner och med en god egenkontroll. En viktig åtgärd är att utveckla det system som tagits fram för att underlätta arbetet. Redan idag är några av de viktigaste rutinerna vid kontroll av pensionsutbetalningarna automatiserad med hjälp av bolagets system.

För att säkerställa en god regelefterlevnad har Crescore anlitas för att sköta bolagets compliancefunktion. Genom att anlita en utomstående part för detta uppdrag säkerställs funktionens oberoende. Utöver sin granskande roll har funktionen även en rådgivande roll gentemot personal och styrelse.

S:t Erik Liv och S:t Erik Försäkring ska gemensam arbeta för att uppnå kraven enligt Solvens II genom att bolagens bolagsjurist utses till projektledare för implementeringen av Solvens II. Bolagsjuristen ska bilda en gemensam projektgrupp bestående av bolagens VD, bolagsjurist, aktuarie, Söderberg & partners samt Crescore. Arbetet kommer att delas upp på mindre projektgrupper som ska koncentrera sig på de fyra ämnesområdena ORSA, Kapitalkrav och kapitalbas, Rapportering samt Rutiner, processer och riktlinjer. Det är ett omfattande arbete som ska göras i de båda bolagen. Målsättningen att så mycket som möjligt av de nya arbetsrutinerna och processerna ska vara framtagna september 2012 för att möjliggöra tester och implementering fram till 1 januari 2013.

S:t Erik Liv ska ha ett nära samarbete med sina kunder. Målsättningen är att skraddarsy ett program för varje kundföretag och dess anställda.

Bolagets ekonomiska utveckling

De löpande premieintäkterna beräknas bli 50 miljoner kronor 2012, vilket kan jämföras med 87 miljoner kronor i intäkter 2011. Premieintäkterna om 50 miljoner kronor beräknas generera en vinst om 7 miljoner kronor.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 86 miljoner kronor. Detta antagande bygger på en värdetillväxt i bolagets aktieportfölj om 20 miljoner kronor (8,9 %) och en avkastning i obligationsportföljen om 50 miljoner kronor (3,9 %). Därtill räknar bolaget med 3 % avkastning på sina likvida medel.

Pensionsutbetalningarna under perioden beräknas bli 76 miljoner kronor. Rörelsens driftskostnader beräknas stiga från cirka 8,7 miljoner kronor 2011 till 10,7 miljoner kronor 2012. Ökningen beror på en planerad ökning av personalstyrkan från två till tre personer under de kommande två åren för att möjliggöra nödvändig kunskapsöverföring inför en stundande pensionering. Därtill har driftskostnaden tillfälligt ökat med 1 miljon kronor på grund av anpassningar av verksamheten till den nya Solvens II.

Resultatet före skatt beräknas bli 40 miljoner kronor 2012.

Marknadsförutsättningar

Under 2012 kommer S:t Erik Liv fortsätta att försäkra det nyintjänande som sker i kundföretagen i linje med ingångna avtal. Omsättningen beräknas bli 50 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 87 miljoner kronor 2011.

S:t Erik Liv räknar med en avkastning på tillgångsportföljen om 4,4 %. I det ligger ett antagande om 8,9 % avkastning på bolagets aktier och 3,9 % avkastning på obligationsportföljen.

Hela försäkringsbranschen kommer under 2012 att lägga ned ett stort arbete på att anpassa sin verksamhet till det nya regelverket inom EU, kallat "Solvens II". Reglerna ska gälla för samtliga försäkringsbolag från och med 2012-12-31, så även S:t Erik Liv. Arbetet i bolaget sker dock inom ramen för den ordinarie verksamheten och kommer inte att ha någon avgörande påverkan på resultatet eller den dagliga driften under året.

S:t Erik Markutveckling AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Bolagets verksamhet ska under perioden 2012-2014 inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Inriktningen innebär bland annat att bolaget ska skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg ska bolaget, mot bakgrund av att klarhet nu skapats om Brommaflygets bullerkorridor, under 2012 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda. Bolaget ska också tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden.

Ägardirektiv för 2012-2014

- i samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service

- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Marknadsförutsättningar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 150 000 kvm uthyrningsbar yta. Efter genomförd nyuthyrning 2011 uppgår uthyrningsgraden till drygt 95 %.

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv kommer bolaget under perioden 2012-2014 arbeta med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg har bolaget under 2010-2011 tagit fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna. Under år 2012 kommer detta arbete fortsätta.

Fastigheten Södra Torn 1, ägd av Fastighets AB Runda Huset, beräknas avyttras till Stockholms stads exploateringsnämnd under december år 2011. Bolaget äger även fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Under år 2011 har nyuthyrning skett vilket innebär att denna fastighet i princip är fullt uthyrd.

Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen äger fastigheter i Slakthusområdet. Bolagets lokaler är uthyrda.

Under år 2011 har dotterbolagen Fastighets AB Tuben, Kylfacket Förvaltning AB och Goldcup 6944 AB (under namnändring till *Fastighets AB Kylrummet/Kylfacket*) förvärvats. Dessa bolag äger fastigheter i Slakthusområdet, och lokalerna är i princip fullt uthyrda.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden genomgå stora förändringar. Detta arbete har tagit sin början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området. Programarbetet följs sedan av ett detaljplanearbete. Program- och detaljplanearbete kommer sannolikt pågå under minst 3-4 år.

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansnetto 2012 beräknas uppgå till 1.4 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges resultatkrav.

S:t Erik Markutvecklings omsättning under 2012 beräknas uppgå till 140,1 mkr, varav 63 % är hänförligt till Fastighets AB G-mästaren. Budgeten bygger på att befintliga kontrakt fullföljs och att nuvarande nivå på hyresintäkter därmed bibehålls.

Koncernens rörelsekostnader budgeteras till 77,9 mnkr, varav 62,1 mnkr avser driftskostnader.

Investeringar år 2012 uppskattas till 922,0 mkr och avser till absolut största delen förvärv av fastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Förvärvet, som beräknas ske vid årsskiftet 2012/2013, beslutades av kommunfullmäktige den 23 maj 2011.