

Handläggare: Inger Johansson Kjaerboe
Tel: 08-509 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till budget 2013 och inriktning 2014 - 2015 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisade förslag till mål- och uppgifter, resultat- och avkastningskrav för den samlade koncernen, samt för moderbolaget och dess dotterbolag godkänns.
2. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat-, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om.
3. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att i respektive budget för 2013 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Planeringsförutsättningar

Kommunfullmäktiges budget för år 2012 med inriktning för år 2013 till 2014 utgör grunden för bolagens arbete med treårsplaneringen. Bolagen har tagit fram budgetförslag och inriktning för sin verksamhet för de kommande åren. Utgångspunkten för detta arbete har varit inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner.

I Vision 2030 anger kommunfullmäktige ambitionen på 20 års sikt för Stockholm, utifrån dagens och framtida förutsättningar. Framtidsbilden är en storstad i världsklass. Visionen är en vägledning för stadens bolag och nämnder i vad som är prioriterade områden i den fortsatta planeringen av verksamheten.

I detta tjänsteutlåtande redovisar koncernledningen ett samlat förslag för bolagskoncernen. I den fortsatta processen kommer stadsledningskontoret ta fram ett budgetförslag för hela kommunkoncernen, för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2012.

Inriktningsmål för koncernen

Inriktningen för koncernens verksamhet är de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt.

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Av kommunfullmäktige beslutade indikatorer för år 2012 redovisas per mål i *bilaga 8*.

Förutom inriktningsmålen redovisas i detta ärende även de ägardirektiv och särskilda uppdrag som föreslås omfatta Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen, *bilaga 1*.

Ärendet

Omvärlden

Avmattning i världsekonomin

Under andra hälften av 2011 gick världsekonomin in i en ny fas med betydligt svagare ekonomisk aktivitet och den globala BNP-tillväxten beräknas endast ha uppgått till 3,8 procent för helåret. Under 2012 väntas tillväxten i världsekonomin försvagas ytterligare och euroområdet väntas till och med få negativ tillväxt. De flesta bedömare menar samtidigt att krisen i euroområdet nu nått sin kulmen och att den finansiella osäkerheten kommer att avta från och med sommaren 2012. En gradvis återhämtning i världsekonomin väntas därför mot slutet av år 2012 och som fortsätter under 2013- 2016.

Den svenska tillväxten bromsar in 2012

Sveriges ekonomi stod emot den ekonomiska turbulensen i Europa bra fram till och med tredje kvartalet 2011. För helåret 2011 uppgick BNP-tillväxten till 3,9 procent, vilket placerar Sverige bland de snabbast växande ekonomierna i Europa. Fjärde kvartalet kom dock en snabb konjunkturedgång till följd av fallande varuexport. BNP sjönk med 1,1 procent, säsongrensad och jämförd med kvartalet innan. År 2012 pekar prognoserna på en BNP-tillväxt strax över nollstrecket och år 2013 på cirka 2,5 procent.¹

Under 2011 har Stockholm fortsatt vara en trygg plats i en turbulent värld. Den ekonomiska tillväxten i Stockholm fortsätter, men takten dämpas. Handelskammarens konjunkturindikator för Stockholms näringsliv hamnade under sitt historiska genomsnitt de två sista kvartalen år 2011. Mellan tredje och fjärde kvartalet 2011 sjönk indikatorn från 12 till 3, vilket visar att ekonomin bromsat in betydligt. Viktiga profilbranscher som finans och försäkring är de

¹ Konjunkturinstitutet mars 2012

branscher som uppvisar sämst indikatorvärde (-21). Även tillväxten i lönesumman dämpades under det fjärde kvartalet 2011 jämfört med kvartalet innan.

Fler i sysselsättning men sämre utsikter på arbetsmarknaden

Under fjärde kvartalet 2011 steg antalet sysselsatta i Stockholms stad med 14 600 personer, vilket motsvarar en ökning på 3,3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Sysselsättningen i Stockholms stad har utvecklats positivt genom hela konjunkturedgången. Trots det sjunker inte arbetslösheten nämnvärt. Detta förklaras av att befolkningen i aktiv ålder (16-64 år) ökat markant.

De lediga jobben fortsätter att öka i Stockholm, men takten dämpas. Arbetsförmedlingens prognos för 2012 och 2013 visar att förbättringen på arbetsmarknaden är på väg att ebba ut och att åtminstone två kärva år ligger framför oss. Det finns också tecken på att matchningen fungerar sämre, det vill säga att företagen har svårt att rekrytera personal trots att arbetslösheten är hög, vilket indikerar att arbetskraften har fel kompetens eller inte bor där jobben finns.

Stadens befolkning fortsätter att öka kraftigt

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter. Vid årsskiftet uppgick stadens befolkning till 864 324 invånare. Det innebär en ökning på 17 663 invånare jämfört med 2010. Flyttnettot med utlandet bidrog till 45 procent av den totala ökningen (7 673 personer) medan födelseöverskottet (fler födda än döda) stod för 39 procent. Flyttnettot med övriga riket uppgick till 2 717, eller 16 procent av den totala befolkningsökningen.

Även länets befolkning ökade kraftigt, med 37 130 invånare, vilket är den näst högsta ökning som noterats. Därmed stod Stockholms län för drygt hälften av Sveriges totala befolkningsökning och staden för cirka en fjärdedel av rikets ökning. För att möta denna befolknings-tillväxt är investeringsbehoven mycket höga.

Takten i bostadsbyggandet behöver öka

Stadens växande befolkning är en av de stora utmaningarna i framtiden. En viktig förutsättning för det ökade antalet invånare är att bostäder och arbetsplatser byggs och att infrastrukturen utvecklas. Takten i bostadsbyggandet måste hållas hög och bebyggelsen behöver bli tätare. Under de senaste fem åren har det i snitt påbörjats ca 4 000 bostäder per år i Stockholms stad. Fram till år 2030 planeras nu för 100 000 nya bostäder, vilket innebär att takten behöver öka till drygt 5 000 nya bostäder per år. En ökad befolkning kräver förutom bostäder även vatten- och avloppsförsörjning, skolor, äldreboenden, IT-infrastruktur, parkeringsplatser m.m. Staden och dess bolag spelar en viktig roll i den kommande utvecklingen.

Förslag till effektivare ränteavdragsbegränsningar

Den 1 januari 2009 trädde ränteavdragsbegränsningsregler i kraft som avser skuldförhållanden inom en intressegemenskap. Finansdepartementet har den 22 mars 2012 lagt fram ett förslag om att avdragsmöjligheterna begränsas ytterligare. I promemorian föreslås regler som ska motverka skatteplanering med hjälp av ränteavdrag genom lån från en juridisk person inom samma intressegemenskap. Ändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2013.

Kommunkoncernen Stockholms stad har i likhet med flertalet andra stora koncerner en centraliserad finansfunktion. Anledningen att koncerner väljer denna lösning är att det finns

uppenbara skalfördelar i en samordnad finansfunktion och finansverksamheten kräver hög specialisering och kompetens.

Bolagen inom Stadshus AB betalar stadens genomsnittliga upplåningsränta jämte ett påslag för omkostnadsersättning. De bolag som placerar får ett avdrag för densamma. Bolag med lånebehov erhåller en limit ("checkkredit") på sitt konto, efter godkännande av sin styrelse, koncernstyrelsen och till sist kommunstyrelsen.

Om stadens måste låna på den externa marknaden kan kommunkoncernen inte tillvarata skalfördelar i den finansiella hanteringen. Detta leder till ett sämre finansnetto och högre omkostnader än om strukturen vore centraliserad. Flera bolag behöver låna samtidigt som andra bolag inom kommunkoncernen har placeringsbehov. Begränsad möjlighet till styrning av riskhantering leder dessutom till större aggregerade finansiella risker.

Om räntan som koncernens bolag belastas med idag inte blir avdragsgill kommer drygt 1 miljard kronor bli föremål för beskattning, vilket innebär en ökad skattekostnad om sammanlagt ca 300 mnkr för bolagen.

För bolagskoncernen som står inför betydande investeringar och därmed ökade räntekostnader under de närmaste åren får förslaget kännbara effekter. Det kan t.ex. medföra att färre bostäder byggs i kommunal regi och att den upprustning i miljonprogramområdena som nu genomförs kommer att spridas ut under en betydligt längre period. Ett annat exempel är SISAB:s och Micasas planerade investeringar som syftar till att uppfylla stadens behov av lokaler för ett växande Stockholm. De ökande räntekostnaderna för dessa bolag kommer att drabba stadens utbildningsnämnd och stadsdelsnämnder i form av hyreshöjningar.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) har avstyrkt förslaget i sitt remissvar till finansdepartementet.

Om förslaget genomförs innebär det att de förutsättningar och planeringsnivåer som presenteras i detta förslag kommer att behöva omarbetas.

Bolagen under den kommande perioden

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och majoriteten av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastigheterna inom koncernen representerar stadens olika verksamheter; såsom bostäder, skolor, omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar.

Bolagen har i uppgift att förvalta fastigheterna på ett rationellt och effektivt sätt, som tillgodoser stadens krav på långsiktig värdetillväxt. Stockholm Stadshus AB bedriver tillsammans med bostadsbolagen ett arbete för att aktivt förvalta det samlade fastighetsinnehavet, som utgör en väsentlig del av stadens förmögenhet. Under perioden kommer bolagen att fortsätta utveckla sina fastighetsbestånd för att uppnå en bättre struktur avseende standard, geografisk fördelning och avkastning. Inte minst är detta angeläget mot bakgrund av den nya allbolagstiftningen, som ställer krav på ett mer marknadsmässigt förhållningssätt i förvaltningen. Detta, tillsammans med strategisk nyproduktion av hyresrätter, är en naturlig del i arbetet med att långsiktigt utveckla och stärka bostadsbolagens roll på Stockholms bostadsmarknad samt långsiktigt säkra tillgången till bostäder för stadens invånare.

Staden planerar för 20 000 nya bostäder under den kommande fyra-årsperioden. Målet är lägenheter med olika upplåtelseformer och med såväl privata som kommunala fastighetsägare. Bostadsbolagen medverkar i denna process och genom de goda resultaten under de senaste fem åren har resurser kunnat avsättas bl.a. genom ”Stimulans för Stockholm”. Detta innebär att bolagen är ekonomiskt och finansiellt rustade att upprätthålla en hög produktionsvolym.

Några bolag i koncernen svarar för viktiga strategiska funktioner för staden och stockholmsregionen inom bl.a. infrastrukturområdet; Stockholms Hamn, Stockholm Vatten, Stokab och Stockholm Parkering. Under den kommande perioden redovisar flera av dessa bolag ett utökat investeringsbehov, som framförallt har bäring på Stockholms förväntade expansion.

En prioriterad uppgift för Stockholm Hamns utveckling är att medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet kan tillgodoses i ett längre perspektiv. Detta ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. En utbyggnad av hamnen i Nynäshamn planeras också.

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

Stimulans för Stockholm

Stadens bolag har en central roll i stadens satsning Stimulans för Stockholm, som syftar till att stärka den ekonomiska utvecklingen och Stockholms arbetsmarknad. Allt sedan kommunfullmäktiges beslut om Stimulans för Stockholm våren 2009 har flera av koncernens bolag genomfört betydande insatser genom att tidigarelägga upprustningsprojekt och nyproduktion. Ambitionen med stimulanspaketet har varit att staden satsar cirka 20 miljarder kronor under fem år. Det är bostadsbolagen, SISAB, Micasa Fastigheter och Stockholms Parkering som genomför stimulansprojekten.

Projekten omfattar tidigareläggning av underhåll i bostäder, snabbare takt på upprustning av äldre- och serviceboenden och skollokaler, energisparåtgärder samt åtgärder som främjar trygghet för de boende. Merparten av insatserna inriktas mot stadens ytterstadsområden. Bolagen ska prioritera åtgärder som i slutändan medför minskade driftskostnader och som minskar miljöbelastningen.

Under perioden 2009-2012 beräknas samtliga insatser för Stimulans för Stockholm till drygt 11 mdkr. Av dessa avser 7 mdkr tidigarelagda investeringar och resterande 4 mdkr avser åtgärder som belastar resultatet.

I budget 2012 har kommunfullmäktige beslutat att stimulansprogrammet förlängs ytterligare ett år och även omfattar år 2014 för bostadsbolagen. Förlängningen är motiverad av förskjutningar framförallt i nyproduktionsprojekt som bolagen redovisar under perioden.

Bolagen föreslår under 2013 stimulansåtgärder om sammanlagt 2,5 miljarder. Av de samlade åtgärderna beräknas investeringarna till drygt 1,6 miljarder kronor under 2013, varav drygt 550 mnkr avser investeringar i nyproduktion.

Energieffektiviserande åtgärder omfattar närmare 650 mnkr och upprustningsåtgärder beräknas uppgå till drygt 900 mnkr under 2013. Större delen av åtgärderna kommer att medföra förbättrade driftresultat, vilket kommer att följas upp när projekten slutförts.

Under 2014 planeras nyproduktion inom ramen för Stimulans för Stockholm uppgå till närmare 900 mnkr.

De satsningar som nu aviseras för den kommande perioden innebär att bolagen sammantaget redovisar åtgärder inom Stimulans för Stockholm som uppgår till närmare 14,7 miljarder kronor för perioden 2009-2014. Det är drygt 5 miljarder kronor lägre än vad som ursprungligen planerades. Orsaken till att bolagen inte uppnår den planerade nivån fullt ut är att uppstarten av projekten tar längre tid än beräknat. Framförallt uppkommer förskjutningar inom nyproduktionsprojekten, vilket medfört att upphandlingar av arbeten tagit längre tid. En annan orsak är bolagen inte kunnat utveckla projekt i tillräckligt snabb takt för att uppnå den ökade nyproduktionsvolymen.

Det är viktigt att bolagen genomför behövliga åtgärder under främst 2013 och särskilt då sådana som ger förbättrade driftnetton och/eller miljövinster. Bolagen måste också bevaka kostnadsnivån på genomförda projekt, så att inte stadens satsningar bidrar till en överhettad byggmarknad.

Fortsättningsvis behöver bolagen öka nyproduktionen av bostäder. Detta kommer också att ställa ytterligare krav på att stadens plan- och byggprocess påskyndas.

Student- och ungdomslägenheter

Stockholm är på väg att bli en miljonstad och den växande staden förutsätter fler bostäder och även fler student- och ungdomsbostäder. Samtliga bostadsbolag har erhållit ägardirektivet att ”underlätta skapandet av studentbostäder” och ”verka för fler billiga lägenheter för ungdomar”. Därtill har Micasa Fastigheter fått ägardirektivet att ”fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden”.

Svenska Bostäder planerar ett nettotillskott under perioden av cirka 1 400 - 1 500 student- och forskarbostäder. Däribland kan projektet Plankan på Södermalm nämnas, där bolaget avser att bygga 119 lägenheter, varav 50 är studentlägenheter. Projektstart bedöms till sommaren 2012.

Svenska Bostäder planerar även att bygga 142 studentbostäder i kv. Söderåsen, i Norra Djurgårdsstaden, med planerad byggstart under 2012. Bolaget avser också att bebygga delar av Albano med mellan 800-900 student- och forskarlägenheter med byggstart under 2014. Kv. Vallgossen fd S:t Görans gymnasium kommer att byggas om till studentlägenheter och bolaget räknar idag med ca 250 lägenheter. På Årstafältet pågår ett detaljplanearbete, där planer finns att påbörja cirka 130 lägenheter i första etappen och byggstart beräknas kunna ske 2015.

Familjebostäder kommer att iordningställa 82 tillfälliga studentbostäder i kv. Perstorp till skolstarten 2012. Därtill har bolaget som ambition att bidra med cirka 350 nya studentbostäder under perioden i befintligt fastighetsbestånd samt i kommande bostadsprojekt.

Stockholmshem planerar för att cirka 120 ungdomsbostäder i Råcksta ska börja byggas under 2012. Planering och utformning har skett i samarbete med organisationen ”Jagvillhabostad.nu”. Därtill har Stockholmshem sedan många år ett ägardirektiv inom ramen för stadens bostadssociala uppdrag som innebär att bolaget ska bistå Stiftelsen Hotellhem (SHIS) i deras verksamhet. I detta uppdrag ingår bland annat att hitta nya lägen för ungdomsbostäder, som på sikt ska vara spridda över stadsdelarna. Bolaget kommer att under 2012 byggstarta cirka 140 ungdomslägenheter i kv Bjällerkransen i Västertorp. Dessutom undersöker bolaget möjligheterna till att förvärva objekt som kan användas för SHIS-verksamhet. För tillfället studeras objekt i Skärholmen, Älvsjö och Vinsta motsvarande en produktion på mellan 350 - 400 lägenheter.

Micasa Fastigheter har sedan 2004 ombildat över 2 000 lägenheter i servicehus till seniorboende eller trygghetsboende. Över 300 lägenheter har temporärt ombildats till studentlägenheter och under 2012 tillkommer ytterligare cirka 250 studentbostäder i väntan på den ökning av antalet äldre över 80 år, som förväntas komma efter 2020.

Vissa servicehus som är i stort behov av upprustning står tomställda under flera år. Under projekterings tiden kan dessa lägenheter hyras ut till studenter och temporärt utöka antalet lägenheter.

Enligt budgeten för 2012 ska exploateringsnämnden skyndsamt hantera ansökningar om markanvisningar som avser studentbostäder samt påskynda de projekt som diskuteras som kan ge ett större tillskott av studentlägenheter, som till exempel studentboende på fartyg. Koncernledningen leder arbetet med att söka etablera ett ”studentbostadsfartyg” med cirka 600 studentlägenheter i Värtahamnen. I detta arbete är Stockholm Hamn en viktig aktör.

Äldrelyftet och trygghetsboende

Micasa Fastigheter genomför sedan år 2009 projekt inom satsningen ”Äldrelyftet”, som avser upprustning av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden. I samband med detta genomförs också betydande energieffektiviseringsåtgärder. Satsningen omfattar ca 1,5 miljarder kronor under en 10-årsperiod. En stor del av bolagets fastighetsbestånd har tidigare ägts av bostadsbolagen och därför kommer delar av det eftersatta underhållsbehovet finansieras genom koncernbidrag från bostadsbolagen under den aktuella perioden.

En stor utmaning för Micasa Fastigheter är, under den kommande perioden, att omstrukturera servicehus till den nya boendeformen trygghetsboende. Investeringarna har dock minskat, jämfört med tidigare budget, då stadens behov av ombyggnad har minskat markant. Stadsdelsnämndernas önskemål om snabb omvandling av servicehus till trygghetsboende har också ändrats.

Investeringar

Bolagskoncernen har en betydande investeringsverksamhet, framförallt inom fastighetsområdet och i infrastrukturprojekt. Under de kommande åren är den planerade investeringsvolymen på en fortsatt hög nivå. Detta är möjligt tack vare en god finansiell stabilitet, vilket är en effekt av de försäljningar som stadens bolag genomfört under senare år.

Bolagens investeringar under perioden 2013 - 2015 uppgår till cirka 28 mdkr. De tre bostadsbolagen står för cirka 16 mdkr av den totala investeringsbudgeten och av dessa avser cirka

12 mdkr nyproduktion av bostäder och 4 mdkr ombyggnationer samt andra ersättningsinvesteringar.

Den planerade nivån för nyproduktion för de tre bostadsbolagen uppgår till cirka 5 000 påbörjade lägenheter under perioden.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamn och Stokab planerar investeringar om cirka 6,5 mdkr för perioden. Det är framförallt Stockholm Hamn och Stockholm Vatten som aviserar en betydande höjning av investeringsnivåerna i jämförelse med föregående års planeringsnivåer.

Förutom investeringsprojekt som hör samman med exploateringsområden och stadens förtätning så aviserar Stockholm Vatten en ut- och ombyggnad av Bromma avloppsreningsverk till en investeringsutgift om 800 mnkr.

Stockholms Hamnar planerar att investera sammanlagt 4,5 mdkr i hamnanläggningarna Norvik, Värtahamnen och Kapellskär under perioden 2013-2017.

Investeringarna för Stokab beräknas uppgå till 149 mnkr under 2013 för att därefter minska till 60 mnkr 2015. Anledningen till minskningen är att fiberinfrastrukturen i stort sett kommer att vara fullt utbyggd och investeringarna planar ut till en lägre nivå. Den prisreglering av fibermarknaden som staten föreslagit, genom post- och telestyrelsen, innebär att investeringsförutsättningarna för Stokab är osäkra.

Bolagskoncernens för närvarande enskilt största projekt; byggandet av Stockholmsarenan kommer att avslutas år 2013 och färdigställandedatum är beräknat till juli 2013.

Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar genomföra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om sammanlagt cirka 5,5 mdkr under perioden.

Bostadsrättsombildningen

Arbetet med att bereda de boende i ytterstaden möjligheter att lämna intresseanmälan och ombilda sina lägenheter fortsätter under planperioden. Bostadsbolagen arbetar efter beslutade direktiv som syftar till att ge hyresgäster i ett 20-tal områden, där det ännu inte råder en jämn fördelning av upplåtelseformer möjlighet att bilda bostadsrättsföreningar och friköpa sina fastigheter. Den tidigare höga ombildningstakten fortsätter att plana ut, bland annat då ombildning i innerstaden och vissa ytterstadsområden stoppats.

Miljöprofilområden

Stockholm var under år 2010 Europas miljöhuvudstad, bl.a. genom stadens offensiva satsning på hållbara, miljöprofilerade stadsutvecklingsområden som t ex Hammarby sjöstad. I koncernens fastighets- och infrastrukturbolag pågår många projekt med ambitionen att minska miljöbelastningen, bl.a. genom Stimulans för Stockholm. De omfattande energiåtgärderna genomförs i stadens bostadsbolag, SISAB och Stockholm Parkering. De ska även ge förbättrade driftnetton, vilket i sin tur ska generera bättre resultat.

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2009 att stadens bostadsbolag ska genomföra upprustningarna i stadens miljonprogramsområde med en tydlig miljöprofil, vilka ska

utvecklas som stadens miljöprofilområden. Utifrån detta har bolagen valt ut områden omfattande ca 12 000 lägenheter i Järva, Farsta, Bredäng och Skärholmen samt ett innerstadskvarter på Södermalm. I dessa områden har en gemensam miljöprofil för uppbyggnaden tagits fram. Åtgärder har genomförts i Skärholmen och innerstaden och genomförs för närvarande i övriga områden. Åtgärderna som genomförs innebär att:

- Energiförbrukningen mätt i kWh/m²/år ska minska med mer än 30 % (avser värme [uppvärmning och varmvatten] och fastighetsel).
- Den ökade elanvändningen, som blir en konsekvens vid energieffektivisering ska kompenseras genom att förnyelsebar och egenproducerad el, som vindkraft, köps i motsvarande mängd som elbehovet ökar.
- 5 % av värmeförbrukningen ska komma från egen produktion/återvunnen energi, exempelvis genom solpaneler/solceller på de befintliga byggnaderna.

Ambitionen är också att:

- åtgärderna skall leda till en upplevt förbättrad inomhusmiljö hos hyresgästerna
- alla hyresgäster i områdena ska ges möjlighet att sopsortera
- göra en översyn av möjligheterna till sortering av matavfall i berörda områden

Under 2013 ska åtgärderna fortsätta genomföras främst hos Svenska Bostäder och Familjebostäder. Samtliga bolag ska följa upp effekterna av genomförda åtgärder.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

I förslag till budget 2013 med inriktning 2014-2015 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för den samlade koncernen, för moderbolaget och för dotterbolagen (*se bilaga 1*). Bolagskoncernens förslag till resultatnivåer och investeringar för åren 2013 - 2015, fördelade på respektive dotterbolag, framgår av bifogade sammanställningar (*bilagor 2-5*).

Koncernens omsättning år 2013 beräknas till närmare 13,2 mdkr och beräknas öka med drygt 900 mnkr under planperioden. Det är bostadsbolagen som svarar för ökningen genom ökade hyresintäkter. Intäktsökningen är hänförlig till nytillkomna lägenheter under perioden.

För år 2013 beräknas resultat efter finansnetto till -179 mnkr. Det negativa resultatet för koncernen är en effekt av Stimulans för Stockholm. Stimulanspaketet beräknas medföra en lägre resultatnivå på 860 mnkr för år 2013.

För år 2014 och 2015 beräknas resultat efter finansnetto öka till 464 mnkr respektive 670 mnkr. Genom att Stimulans för Stockholm avslutas förbättras framförallt bostadsbolagens resultatnivåer.

Micasa Fastigheters planerade ombyggnad av servicehus till trygghetsboende beräknas ge en negativ resultateffekt om ca 300 mnkr per år under perioden.

Stadens bolag planerar för fortsatt omfattande investeringsnivå under de närmaste åren, vilket är en effekt av nyproduktion och de tidigareläggningar som planeras genomföras inom ramen för Stimulans för Stockholm år 2013 och 2014. Även infrastrukturprojekten ökar under

perioden. Investeringsvolymen uppgår till drygt 9 mdkr år 2013, och närmare 9,7 mdkr 2014 och 2015. Bostadsbolagen, tillsammans med Micasa Fastigheter och SISAB, svarar för drygt 6,3 mdkr av investeringarna, vilket motsvarar drygt 70 procent av bolagens sammanlagda investeringsvolym år 2013. Stockholm Vatten ökar investeringsnivåerna under perioden, vilket är hänförligt till främst nyexploateringsområden.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att drygt 80 procent finansieras via lån. Den nya Stockholmsarenan kommer delvis att finansieras via försäljning av byggrätter. Såväl volymökningar som ökad grad av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå negativt. I jämförelse med bokslut 2011 räknar bolagen med att balansomslutningen ökar med drygt 22 mdkr.

Bolagskoncernens soliditet beräknas minska från 61 % år 2011 till 48 % år 2015.

De ekonomiska effekterna vid eventuella förvärv och avyttringar av fastigheter under perioden kan inte överblickas för respektive år och ingår därför inte i budgetunderlagen för perioden. Enligt praxis budgeteras inte försäljningar/förvärv, utan dessa prövas i särskild ordning. Detta gäller även försäljning av byggrätter i Globenområdet, som delvis ska finansiera den nya Stockholmsarenan. Det ekonomiska underlaget kan i dessa avseenden komma att revideras under den fortsatta beredningen av budget 2013.

Antalet anställda, omräknat i heltid, beräknas uppgå till ca 2 320 år 2013. Under de övriga åren beräknas antalet anställda i uppgå till ca 2 300 enligt bolagens förslag.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

De finansiella intäkterna för *Stockholms Stadshus AB* beräknas minska, i jämförelse med tidigare antaganden, med 25 mnkr år 2013. Avvikelsen förklaras av att en revidering gjorts av tidigare prognos avseende avkastningen på placerade tillgångar. Andra faktorer som påverkar moderbolagets ränteintäkter negativt under perioden är planerad utbetalning av ägartillskott till Stockholms Hamnar för utbyggnad av Norvik. Utdelningen till staden har preliminärt beräknats till 600 mnkr, enligt nuvarande planeringsförutsättningar för år 2013 och 2014.

Bostadsbolagen omfattas av den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag som har trätt i kraft från 1 januari 2011. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata fastighetsägare. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Koncernledningen har utrett frågan om avkastningskrav enligt den nya lagstiftningen. Slutsatsen är att de reviderade resultatkraven ska uppnås genom främst minskade drift- och energikostnader, men förutsätter även vissa hyresjusteringar utifrån gällande lagstiftning och förhandlingsprinciper. Analyserna har, i samråd med bostadsbolagen, utmynnat i förslag till ökade resultatkrav för åren 2013 - 2015 för de tre bostadsbolagen. Resultatkraven baseras på att bostadsbolagen, under den kommande treårsperioden, genererar avkastning på justerat eget kapital, driftnetton och direktavkastning, som är i nivå med jämförbara bolag på marknaden.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Under år 2013 och 2014 kommer Stimulans för Stockholm att avslutas. Bolagen kommer

därutöver att ha stora upprustningsprojekt i Järvalyftet och inom ramen för Söderortsvisionen under perioden. Framförallt har Svenska Bostäder ett omfattande engagemang i dessa projekt. Dessa satsningar betraktas som extraordinära och kräver extra resurser. Satsningarna kan hänföras till att främja bostadsförsörjningen, integration och bostadssociala åtgärder enligt den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Koncernledningen analyserar bolagens marknadsmässiga resultatkrav och särredovisar de särskilda satsningarna. Det är angeläget att bolagen under perioden försätter arbetet med att uppnå stabila marknadsmässiga resultat.

Bostadsbolagen kommer under 2013 - 2015 fortsätta ett omfattande investeringsprogram med flera stora projekt och investeringar i det befintliga beståndet, vilket bl.a. är en effekt av Stimulans för Stockholm. Investeringarna avser produktion av nya lägenheter, upprustningsinsatser samt energieffektiviseringsinsatser i befintliga bostadsområden. En prioriterad uppgift är att bostadsbolagen, i samråd med koncernledningen, säkrar både nybyggnads- och upprustningsprojektens processer vad gäller kalkylering, styrning, uppföljning och erfarenhetsåterföring.

Svenska Bostäder har en stor andel av sitt fastighetsbestånd i s.k. miljonprogramområden. Trots att bolaget har svarat för den största andelen av alla underhållsinsatser i Stimulans för Stockholm sedan år 2009, så återstår ett omfattande underhållsbehov såsom stambyten m.m. i flera områden. Detta åtagande genererar en fortsatt negativ resultatutveckling under perioden. Familjebostäder och Stockholms hem har en annan åldersfördelning och struktur på sitt fastighetsbestånd och har genom Stimulans för Stockholm kunnat tidigarelägga sitt behov av underhållsinsatser. För att uppnå en jämnare fördelning av de underhållsinsatser som kvarstår är det angeläget att pröva möjligheterna att fördela underhållsinsatserna över samtliga bostadsbolag. Koncernledningen har mycket goda erfarenheter av tidigare beslutade omstruktureringar mellan bolagen; bl.a. överlåtelsen av Svenska Bostäders fastigheter i Farsta till Familjebostäder. Koncernledningen uppmanar därför bolagen att se över förutsättningarna att byta/omstrukturera fastighetsinnehaven sinsemellan för att uppnå en mer balanserad och affärsmässig åldersfördelning i bestånden och en mer rättvis fördelning av underhållsbehoven. Detta kan inte minst leda till ett snabbare och effektivare genomförande av upprustningen av miljonprogramområden samt ett rationellare fastighetsinnehav ur ett geografiskt perspektiv.

Det är angeläget att bolagen åstadkommer affärsmässiga utfall i hyresförhandlingar samt att kostnadseffektiva metoder för investerings- och underhållsprojekten tas fram. Bolagen ska fortsätta med rationaliserings- och effektiviseringsarbetet, för att dimensionera organisationen till bolagens aktuella fastighetsbestånd och kärnverksamheten bostadsförvaltning.

Svenska Bostäder har i sitt budgetförslag aviserat att bolaget har möjlighet att tidigarelägga ytterligare underhållsinsatser som är hänförliga bland annat till Järvalyftet. Det är i enlighet med den utrednings- och underhållsplan som bolagets styrelse beslutade under 2009. Koncernledningen föreslår därför att bolaget under 2013 åsätts ett negativt resultat, men att efter 2014 återgå till positiva resultatnivåer. Det underliggande resultatet för extraordinära satsningar inom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet ökar från ca 375 till 325 mnkr över perioden. Bolaget redovisar i sitt budgetförslag fortsatta negativa resultat på grund av de stora underhållsåtgärder som fastighetsbeståndet kräver. Koncernledningen föreslår dock att bolaget koncentrerar åtgärderna främst till Järva och utvärderar erfarenheter avseende driftsresultat från genomförda projekt inför fortsatta genomgripande åtgärder i söderort.

Familjebostäder har ett väl rustat fastighetsbestånd och koncentrerar sina kommande åtgärder till energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Bolaget har under året intensifierat arbetet med att utveckla projekt för nyproduktion bl.a. genom förvärv av planerade bostadsrättsprojekt som genom dessa affärer blir hyresrätter istället. Bolaget har få markanvisningar efter 2012, men anger i sitt budgetförslag att en strategi för att uppnå nyproduktionsmålet kommer utarbetas under året.

Stockholmshem bedömer att de uppnår resultatkraven genom en kraftfull satsning på energibesparande åtgärder samt minskade personal- och underhållskostnader. Bolaget ökar sin investeringsvolym för nyproduktion, där de planerar att bygga 525 bostäder per år till en planerad investeringsutgift om 3 325 mnkr under de kommande tre åren.

Stockholms stads bostadsförmedling har sänkt förmedlingsavgifterna vid flera tillfällen, men aviserar i sitt budgetförslag högre resultat än budgeterat trots en försiktig bedömning av ökningstakten av bostadskön. Därför får bolaget även inför kommande budgetperiod utreda förutsättningarna för att åter sänka kö- och förmedlingsavgifterna. Bolaget ska också ta ett utökat ansvar för vissa marknadsföringsåtgärder för nya större bostadsprojekt i regionen samt Stockholm som bostadsmarknad. I samband med budget 2012 angavs som ett gemensamt mål för stadens bolag och nämnder att öka samordning och planering för att balansera tillgången och behovet av lokaler. Koncernledningen föreslår att Bostadsförmedlingen får i uppdrag att utreda förutsättningarna att samordna presentationen av bolagssfärens lokalutbud. En sänkning av resultatnivåerna till 4 mnkr föreslås för de kommande åren.

Micasa Fastigheter genomför under perioden omfattande upprustningar av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden, inom satsningen Äldrelyftet. Bolaget kommer även under perioden att fortsätta arbetet kring energieffektivisering och drift-optimering. Målet är att minska energianvändningen med 10 procent till år 2015.

Omvandlingen av servicehusen till trygghetsboende medför stora utmaningar för bolaget, både ekonomiskt och organisatoriskt. Omvandlingen kommer att belasta resultatet under perioden med nedskrivningar. För att möjliggöra omvandlingen, i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv, föreslår bolaget en försämrad underliggande resultatnivå, från -150 mnkr till drygt -300 mnkr under perioden. Därtill aviserar bolaget att ytterligare nedskrivningsbehov kan uppstå under perioden.

Som ett led i att staden växer har Micasa Fastigheter ansökt om markanvisningar för nyproduktion av senior- och trygghetsbostäder samt för vård- och omsorgsboenden. De stora förändringarna som sker inom äldreomsorgen ställer krav på ett nära samarbete och informationsutbyte mellan stadens aktörer.

Koncernledningen föreslår att Micasa Fastigheter, tillsammans med stadsdelsnämnderna, äldrenämnden, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, får i uppdrag att se över hur lokalförsörjningsprocessen inom äldreboendefastigheter ska fungera. Syftet med översynen är att tydliggöra de inblandade parternas roller som beställare och utförare samt skapa en långsiktighet i bolagets projektportfölj. Översynen är en naturlig fortsättning på tidigare utredningsuppdrag som har varit att identifiera de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för samtliga föreslagna omvandlingsprojekt av servicehus till trygghetsboende. Arbetet bör inledas omgående och samordnas med uppdateringen av äldreboendeplanen.

Det är viktigt att bolaget underlättar och stöder stadens nämnder i arbetet med att omstrukturera och avveckla sådana fastigheter och boendeformer som inte längre efterfrågas, så att de kan utvecklas till reguljärt boende eller andra boendeformer som behövs.

SISAB genomför underhållsåtgärder främst inom ramen för Stimulans för Stockholm i väntan på fortsatt finansiering genom ett nytt ramavtal som beräknas träda i kraft 1 januari 2013. Bolagets budgetförslag utgår ifrån förutsättningarna i det nya förslaget till ramavtal med återgång till högre investeringsnivåer. Bolagets resultatnivå uppgår till -20 mnkr till 2013, för att därefter återgå till 0. Om ramavtalet ej träder ikraft så finns en stor risk för försämrad fastighetsstandard och uteblivna underhållsinsatser. Även resultatnivåerna kan komma att påverkas negativt med i storleksordningen -100 mnkr.

Stockholm Globe Arena Fastigheter har justerat resultatutvecklingen under perioden efter en analys av Stockholmsarenans reviderade tidplan och att färdigställandedatum nu är fastställt till juli 2013. Andra faktorer som påverkar resultatet under perioden är arenagaraget samt tidpunkt för avyttring av byggrätter, vilka ska delfinansiera Stockholmsarenan. Under 2012 påbörjar bolaget projekt Tolv Stockholm som ska utveckla globenområdet till ett evenemangsområde i världsklass.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet ska under perioden 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 och Vision Söderstaden. Som ett första steg ska bolaget, mot bakgrund av att klarhet nu skapats om Brommaflygets bullerkorridor, ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda. Bolaget kommer fortsätta genomföra strategiska fastighetsförvärv i främst Slakthusområdet.

I enlighet med tidigare beslut kommer det under perioden löpande övervägas om Vällingby City ska överföras till bolaget från Svenska Bostäder.

Stockholm Stads Parkering bedömer att resultatet ligger kvar på nuvarande nivå under perioden, även efter att Stimulans för Stockholm upphört efter år 2013. År 2013 och 2014 räknar bolaget med fortsatt högt fastighetsunderhåll för att under år 2015 ligger på en mer normal nivå.

Stockholm Parkering kommer på sikt att svara för och överta garageanläggningen för den nya Stockholmsarenan under perioden. Därutöver har bolaget tagit fram ett idéprogram och färdigställt en inventering av tänkbara nya garageanläggningar. Under perioden kommer bolaget att inarbeta dessa i investeringsplanen. Bolaget ska vidare arbeta med effektivisering.

Stockholm Hamn planerar för ett omfattande investeringsprogram i sina hamnanläggningar. Investeringar i de tre stora projekten, Norvikudden, Värtapiren och Kapellskär, beräknas uppgå till ca 3,5 miljarder kronor under perioden 2013-2015. Stockholms Hamnar står för 22,5% av finansieringen av Värtapiren och exploateringsnämnden för 77,5%. I övriga projekt sker finansiering via internt genererade medel, förutom 1 miljard kronor i aktieägartillskott, via Stockholms Stadshus AB som är avsett för utbyggnaden i Norvik.

Finansnetto och kassaflöde påverkas kraftigt. Det medför att Stockholms Hamns möjlighet att lämna koncernbidrag till Stockholm Stadshus AB kommer minska eller helt utebli under kommande period.

Stockholm Vatten redovisar negativa resultat för 2013-2015. De vikande resultaten beror på att bolagets förslag om utökad investeringsvolym leder till ökade kostnader för avskrivningar och räntor. Förlusterna för perioden kan täckas genom att obeskattade reserver upplöses med motsvarande belopp. Bolaget utreder för tillfället förslag till ytterligare besparingar, effektiviseringar och utökad bas för intäkter. Utredningen ska vara klar och presenteras under 2012.

Stokab räknar med ett fortsatt högt resultat efter finansnetto under perioden. De höga resultatnivåerna förutsätter en ökad orderingång. Utbyggnaden av det passiva fibernätet i ytterstaden beräknas vara avslutat under 2012. Investeringarna kommer därmed minska drastiskt under perioden, vilket också ligger i linje med den osäkerhet som PTS prisreglering av Telias fibernät orsakar. Den strategiska huvuduppgiften framåt för bolaget är att öka nyttjandegraden i nätet genom försäljning samt att ytterligare förstärka säkerheten i nätet. Bolaget har under våren 2012 utrett förutsättningarna för att överföra S:t Erik Kommunikation till servicenämnden. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut föreslås en överföring ske den 1 januari 2013.

Stockholms Stadsteater fortsätter arbetet med att effektivisera verksamheten. En översyn av arbetsformer och organisation har genomförts i bolaget under 2011, i enlighet med ägardirektiven, och har resulterat i en handlingsplan för ett fortsatt förändringsarbete som kommer implementeras 2012-2014. Stadsteatern planerar i sitt underlag till budget för en fortsatt rekordhög beläggning. Från och med år 2011 tillämpar bolaget en mer differentierad modell för prissättning. Det är angeläget att modellen utvärderas och analyseras om den kan tillämpas i ännu större utsträckning.

Stockholm Business Region fortsätter under perioden att utveckla regional samverkan i näringslivsfrågor, inom ramen för partnerskapet Stockholm Business Alliance. Under 2011 tecknades ett nytt femårsavtal för partnerskapet där 50 kommuner samarbetar för att stärka hela Stockholmsregionens internationella konkurrenskraft. Det är också angeläget att bolaget fortsätter arbetet med att utveckla stadens kontakter med näringslivet, med fokus på att underlätta för såväl svenska som utländska företag att driva, starta och etablera företag i Stockholm.

I samarbete med Stockholms stad och näringslivet har bolaget ansvar för Klimatpakten. Detta samarbete handlar bl.a. om att öka utbytet mellan miljöteknikföretag och därmed bredda deras marknader. Under perioden ska insatser som ökar antalet arbetsplatser i ytterstaden och söderort prioriteras. Bolaget ska även medverka till att besöksverksamheten, i form av företagsmöten, turister och kongresser, förläggs till Stockholm. Bolaget ska se över verksamheten med syfte effektivisera och minska den fasta organisationen till förmån för konsultativa insatser.

S:t Erik Försäkring kommer att fortsätta arbeta tillsammans med berörda enheter inom kommunkoncernen i skadeförebyggande projekt. Bolaget räknar med oförändrad utformning och kostnad för köp av återförsäkring under perioden. Det betyder också att bolaget behåller nivåerna på sin riskandel oförändrade.

S:t Erik Livförsäkring fortsätter att hantera koncernens pensionsskuld under perioden. Bolaget ska, till lägsta möjliga kostnad, ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar. Därutöver ska bolaget sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt.

Under perioden kommer de båda försäkringsbolagen att ha fokus på utveckling av bolagens respektive system och arbetsrutiner. Målet är att säkerställa en hög kvalitet i verksamheten och att förbereda bolagen på det nya EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II.

Bilagor

1. Förslag till budget 2013 och inriktning 2014 - 2015 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2011 - 2015
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar förslag per bolag för 2013 - 2017
5. Bruttoinvesteringar 2013 - 2015, bolagens och koncernledningens förslag
6. Redovisning av stora projekt och investeringar
7. Föreslagna åtgärder Stimulans för Stockholm 2013 - 2014
8. Indikatorer från år 2012