

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

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till budget 2014 och inriktning 2015 – 2016 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 2014 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Planeringsförutsättningar

Kommunfullmäktiges budget för år 2013 med inriktning för år 2014 till 2015 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 2013.

Inriktningsmål för koncernen

I kommunfullmäktiges budget för 2013 med inriktning för 2014 och 2015 ligger de tre inriktningsmålen för stadens verksamheter fast

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

Av kommunfullmäktige beslutade indikatorer för år 2013 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

Den globala tillväxttakten fortsatte att minska under 2012 och beräknas ha uppgått till 3,3 procent under året. Tillväxten bedöms återhämta sig något under 2013, men utvecklingen går trögt. Framförallt är det de utvecklade ekonomierna¹ som återhämtar sig långsammare än vad som varit fallet vid tidigare ekonomiska nedgångar.

Den europeiska skuldkrisen har fortsatt att prägla utvecklingen under året. Oron på finansmarknaderna har dock dämpats, och ränteskillnaderna mellan euroländerna har minskat. Tillståndet i Cypern i början av 2013 visar dock att de underliggande problemen kvarstår. Den ekonomiska utvecklingen bland euroländerna har varit fortsatt mycket svag

Många europeiska länder står inför svåra avvägningar mellan å ena sidan ett behov av offentliga stimulanser och å andra sidan en tyngande skuldsättning. Detsamma gäller USA där det så kallade budgetstupet under början av 2013 lett till automatiska budgettätstramningar. Sammantaget gör dock såväl IMF som OECD bedömningen att världsekonomin återhämtar sig något under året, och att denna utveckling fortsätter under 2014.

Dämpad konjunktur i Sverige

Den svenska konjunkturen, som under 2010 och 2011 klarade sig betydligt bättre än övriga Europa, vände under slutet av 2011 nedåt. För helåret 2012 blev BNP-tillväxten

¹ Utvecklade ekonomier är länder i Västeuropa, Nordamerika och Japan. Tillväxtekonomier definieras som länder med hög tillväxt i Afrika, Asien, östra Europa och Sydamerika.

måttliga 0,8 procent. År 2013 väntas också bli ett år av svag tillväxt, även om konjunkturen bedöms förbättras något under andra halvan av året. För helåret 2013 prognostiserar Konjunkturinstitutet i sin marsprognos en tillväxt på 1,3 procent. Att utvecklingen förväntas bli något starkare under 2013 än under 2012 beror på att den privata konsumtionen beräknas öka under året.

Stockholmskonjunkturen

För tredje kvartalet i rad ligger Handelskammarens konjunkturindikator för Stockholms näringsliv under sitt historiska genomsnitt. Indikatorn sjönk från 3 till -1 mellan tredje och fjärde kvartalet 2012, vilket indikerar att ekonomin bromsat in betydligt.

Konjunkturinstitutets rikstäckande konjunkturbarometer visar hur företag i olika branscher upplever nuläget och vad de har för förväntningar om den närmaste framtiden när det gäller orderingång, produktion och sysselsättning. Byggbranschen uppvisar sitt lägsta värde sedan 2003 (-56), också för tillverkningsindustrin ligger indikatorn lågt (-22) medan databranschen visar på en positiv utveckling (24).

Fler i sysselsättning men sämre utsikter på arbetsmarknaden

Fjärde kvartalet 2012 var 15 600 fler personer sysselsatta i Stockholms stad, jämfört med motsvarande kvartal föregående år, vilket är en ökning med 3,3 procent. Sysselsättningen i Stockholms stad har utvecklats positivt genom hela konjunkturedgången. Trots detta har arbetslösheten ökat något. Detta förklaras av att befolkningen i aktiv ålder (15-74 år) ökat markant.

Antalet lediga jobb i Stockholm år 2012 ligger kvar på ungefär samma nivå som 2011. I riket som helhet har dock antalet lediga platser minskat. Arbetsförmedlingen förutspår i sin prognos från hösten 2012 att arbetslösheten kommer att öka för riket som helhet under 2013 och 2014. Från 7,8 procent 2012, till 8,4 procent 2013 och 8,5 procent 2014. Arbetslösheten förväntas också öka i Stockholms län. Detta samtidigt som fler arbetsgivare än normalt i länet upplevt brist på arbetskraft vid rekrytering. Bristen är störst inom branscherna offentliga tjänster samt information och kommunikation. Arbetsförmedlingen gör tolkningen att det rör sig om en ökad brist på specifik kompetens, snarare än en brist på arbetskraft generellt.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter

Befolkningsprognosen visar att stadens befolkning förväntas öka till en miljon invånare år 2023. Det är en reviderad och högre befolkningsprognos än den som låg till grund för Vision Stockholm 2030.

Av Stockholms stads totala befolkningsökning under år 2012 var 6 917 personer ett resultat av ett födelseöverskott (fler födda än döda) och 9 870 ett resultat av ett positivt flyttnetto, det vill säga fler inflyttade än utflyttade. Av dessa kom 7 185 personer från utlandet.

Under perioden 2000-2015 ökar främst antalet barn i förskolåldern på grund av de senaste årens kraftiga födelseöverskott. Det medför att efter år 2010 ökar antalet skolbarn kraftigt. Även 65 till 79-åringarna ökar kraftigt, då den så kallade rekordgenerationen (födda 1945-54) åldras. De äldsta i befolkningen minskar inledningsvis under prognosperioden, men ökar något mot slutet.

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 lagen om allmännyttiga bostadsföretag, 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.

För att uppnå en jämnare fördelning av underhållsbehoven samt skapa förutsättningar till geografiskt mer koncentrerade fastighetsbestånd, har kommunfullmäktige i mars 2013 beslutat om en omfördelning/omstrukturering av bolagens fastigheter. Omstruktureringen ger även bolagen förutsättningar för att vara starkare aktörer i de olika satsningar i ytterstaden som staden driver.

En viktig förutsättning för att stockholmarna ska kunna bli fler är att nya bostäder och arbetsplatser byggs och att infrastrukturen utvecklas. Staden planerar för 20 000 nya bostäder under den kommande fyraårsperioden. Målet är lägenheter med olika upplåtelseformer och med såväl privata som kommunala fastighetsägare. Bostadsbolagen medverkar i denna process och genom de goda resultaten under senare år är bolagen ekonomiskt och finansiellt rustade att upprätthålla en hög nyproduktionsvolym.

Flera bolag i koncernen svarar för viktiga strategiska funktioner för staden och stockholmregionen inom bl.a. infrastrukturuområdet. Under den kommande perioden redovisar Stockholm Hamn och Stockholm Vatten ett utökat investeringsbehov, som framförallt har bäring på Stockholms förväntade expansion.

Stockholm marknadsför regionen som Stockholm the Capital of Scandinavia, tillsammans med 50 andra kommuner. 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.

Stadens aktieandel av Mässfastigheter i Stockholm AB kommer enligt beslut i kommunfullmäktige att förvärvas av moderbolaget Stockholms Stadshus AB och

införlivas i bolagskoncernen från och med 1 juli 2013.

Stimulans för Stockholm avslutas

Stadens bolag har genom Stimulans för Stockholm en central roll i stadens åtgärder för att stabilisera Stockholms ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Våren 2009 togs beslut om ett genomförande av Stimulans för Stockholm under fem år. Inriktningen har varit utökad nyproduktion av bostäder, tidigareläggande av eftersatt underhåll - främst inom stadens miljonprogramsområden - samt upprustning av skolor och äldreboenden. Ambitionen med stimulanspaketet har varit att staden satsar cirka 20 miljarder kronor under hela femårsperioden. Det är bostadsbolagen, SISAB, Micasa Fastigheter och Stockholms Parkering som genomfört stimulansprojekten.

År 2014 beräknas bolagens stimulansåtgärder uppgå till närmare 700 mnkr. Det är i första hand nyproduktionsprojekt för samtliga bostadsbolag som beräknas till drygt 500 mnkr. Övriga åtgärder avser förskjutning av underhållsåtgärder till 2014 hos Familjebostäder.

Stimulans för Stockholm kommer att avslutas år 2014, enligt kommunfullmäktiges beslut. Med de stimulanssatsningar som bolagen ska genomföra under år 2013 och 2014 beräknas bolagskoncernens samlade insatser för Stimulans för Stockholm uppgå totalt till närmare 16 miljarder kronor under perioden 2009-2014. Det är drygt 4 miljarder kronor lägre än vad som ursprungligen planerades. Orsaken till att bolagen inte uppnår den planerade nivån fullt ut är förskjutningar i framförallt nyproduktionsprojekt. Bolagen aviserar dock en fortsatt satsning på nyproduktionsprojekt och upprustningar i ytterstadssområden under den kommande perioden. Svenska Bostäder och Stockholms hem aviserar en ökning av den underliggande investeringsnivån, i jämförelse med föregående års treårsplan.

Ytterstadssatsningen

Koncernens bolag deltar i stadens ytterstadssatsning genom bland annat Järvalyftet, Vision Hässelby-Vällingby och Söderortsvisionen. Stadens satsningar i dessa områden omfattar boende och stadsmiljö, trygghet i vardagen, skola och utbildning samt jobb i stadens yttre delar. Bostadsbolagen kommer, genom kommunfullmäktiges beslutade omstrukturering av fastighetsbestånd, få ett större antal lägenheter i respektive område. Det innebär ett tydligare geografiskt fördelat ansvar, som underlättar respektive bolags möjlighet till att påverka insatser såsom nyproduktion och närservice i stadens olika ytterstadssområden.

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”. Micasa Fastigheter har fått ägardirektivet att ”fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden”. Även SISAB ska se över möjligheten att inrätta studentbostäder i tomställda skollokaler.

Svenska Bostäder planerar ett nettotillskott under perioden av cirka 1 400 - 1 500 student- och forskarbostäder. Exempel på planerade byggstarter för studentbostäder under treårsperioden är Albano med 900 studentlägenheter 2015-2016 samt kvarteret

Vallgossen, som efter ombyggnad kan inrymma ca 250 studentlägenheter med beräknad inflyttning under slutet av 2016.

Familjebostäder har ambitionen att bidra med cirka 100 nya studentbostäder per år under perioden i befintligt fastighetsbestånd samt i kommande bostadsprojekt.

Stockholmshem ser möjligheter att skapa minst 300-500 nya studentlägenheter under planeringsperioden. De projekt som för närvarande planeras ligger i Älvsjö, Årstadal och Gröndal. Den ordinarie nyproduktionen tilltalar många yngre hyresgäster med relativt goda inkomster. Därutöver planeras nyproduktion för SHIS Bostäder som bland annat riktar sin verksamhet till ungdomar. Den största potentialen för att öka antalet bostäder för unga finns dock i det äldre beståndet. Under 2012 öronmärktes runt 1 000 smålägenheter för ungdomar genom att de lediga lägenheterna förmedlas till ungdomskön i takt med att de blir lediga. Lägenheterna upplåts med korttidskontrakt, vilket förväntas leda till att rörligheten behålls.

Micasa Fastigheter kan erbjuda studentlägenheter i vakanta fastigheter. Där bolaget finner det möjligt, byggs tomställda lokaler/lägenheter om till studentlägenheter

Koncernledningen leder arbetet med att söka etablera ett studentbostadsfartyg med cirka 600 studentlägenheter i Värtahamnen. I början av år 2013 har Wallfast erhållit en markanvisning för fartyget. I detta arbete är Stockholm Hamn en viktig aktör.

Äldrelyftet

Micasa Fastigheter har i uppdrag att genomföra projekt inom satsningen ”Äldrelyftet”. Bolagets insatser avser upprustning av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden. I samband med upprustningsprojekten genomförs också betydande energieffektiviseringsåtgärder. Satsningen som påbörjades år 2009 omfattar ca 1,5 miljarder kronor under en 10-årsperiod. En stor del av bolagets fastighetsbestånd har tidigare ägts av bostadsbolagen och därför finansieras delar av det eftersatta underhållsbehovet genom koncernbidrag från bostadsbolagen.

Micasa Fastigheter har till och med 31 december 2012 upparbetat ca 995 mnkr inom ramen för Äldrelyftet. Bolaget beräknar att kostnadsföra ytterligare cirka 350 mnkr under perioden 2013 -2016.

Investeringar

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

I bolagens förslag till investeringsplaner, framförallt under perioden 2015- 2017, aviseras betydande ökningsplaner av investeringsnivåerna, i jämförelse med föregående års planeringsförslag. Flera av de infrastrukturprojekt inom Stockholm Hamn AB, som varit föremål miljöprövning och därmed tidförskjutningar, har nu kommit igång under år 2013. Även flera av bostadsbolagens nyproduktionsprojekt som varit föremål för förseningar, beräknas komma igång under perioden. Dessa förskjutningar i kombination

med nytillkomna projekt under perioden har medfört att investeringsnivåerna för år 2015 och 2016 nu ökar kraftigt i bolagens förslag.

Bolagskoncernens planerade investeringar under perioden 2014 - 2016 uppgår till cirka 33,5 mdkr. De tre bostadsbolagen står för cirka 18 mdkr av den totala investeringsplanen och av dessa avser cirka 10 mdkr strategiska investeringar, i första hand i nyproduktion av bostäder. Resterande 8 mdkr avser ombyggnationer samt andra ersättningsinvesteringar. Detta är en ökning med ca 500 mnkr i jämförelse med föregående års planeringsnivåer, vilket bl.a. beror på fler upprustningsprojekt. Bolagens investeringar är många gånger beroende av myndighetsbeslut, från miljöprövningar till planprocesser. Dessa faktorer kan bidra till att vissa projekt kan komma att förskjutas ytterligare i tid, till efter år 2016.

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

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab planerar investeringar om cirka 9 mdkr för perioden. Det är framförallt Stockholm Hamn och Stockholm Vatten som aviserar en betydande höjning av investeringsnivåerna, i jämförelse med föregående års planeringsnivåer. Det är en signal om att Stockholm växer och att den höga tillväxttakten nu ger utslag i infrastrukturbolagens investeringsplaner.

En förutsättning för stadens tillväxt är en fungerande avloppsrening som kan möta framtidens krav. För Stockholm Vattens avloppsreningsverk utgör stadens tillväxt och de skärpta miljökraven en stor utmaning som kommer att medföra stora investeringar i ny infrastruktur. Stockholm Vatten arbetar med att ta fram ett förslag till inriktning för bolagets framtida avloppsrening. Den bedömda investeringsutgiften uppgår till i storleksordningen 4 till 5 mdkr och kommer att analyseras ytterligare i det fortsatta arbetet.

Stockholms Hamnar planerar att investera sammanlagt 4,2 mdkr under perioden. Av den totala investeringsbudgeten under planperioden avser 3,7 mdkr hamnanläggningarna Norvik, Värtahamnen och Kapellskär.

Investeringarna för Stokab beräknas uppgå till 70 mnkr under 2014, för att därefter minska till 50 mnkr 2016. 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 beslutat om, genom Post- och telestyrelsen, innebär att investeringsförutsättningarna för Stokab är osäkra. Mot denna bakgrund har Stokab fått i uppdrag av kommunfullmäktige att iaktta stor försiktighet avseende framtida fiberinvesteringar.

Bolagskoncernens för närvarande enskilt största projekt, byggandet av Tele2 Arena med tillhörande garage och Tolv Stockholm, kommer att avslutas år 2013 och färdigställandedatum är beräknat till juli 2013. Vissa efterarbeten kan dock komma att ske under hösten 2013.

Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar genomföra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om sammanlagt cirka 6,2 mdkr under perioden. Den positiva befolkningsutvecklingen medför en stor efterfrågan på nya förskolor och skolor. SISAB bedömer att de kommer att investera 4,5 mdkr till och med 2016. Investeringarna avser nyproduktion samt upprustning och ombyggnad i befintliga lokaler.

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.

Miljöprofilområden

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2009 att stadens bostadsbolag ska genomföra upprustningarna i stadens miljonprogramsområde med en tydlig miljöprofil. Utifrån detta har bolagen valt ut områden omfattande ca 11 000 lägenheter i Järva, Farsta, Bredäng och Skärholmen samt ett innerstadskvarter på Södermalm. I dessa områden har en gemensam målsättning för upprustningen 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 samt 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 2014 - 2016 ska åtgärderna fortsätta genomföras främst hos Svenska Bostäder och Familjebostäder. Samtliga bolag ska följa upp effekterna av genomförda åtgärder.

Effektivisering av stadens administrativa lokaler

I budget för 2013 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att i samråd med Stockholms Stadshus AB utreda effektiviseringsmöjligheter avseende administrativa lokaler. Ett förslag har tagits fram av stadsledningskontoret och behandlades av kommunstyrelsen den 6 februari 2013. I underlaget pekas ett antal konkreta möjligheter till effektiviseringar ut för ett antal nämnder och bolag genom lokaliseringar utanför

innerstaden. Berörda nämnder och bolag har uppmanats att inför flerårsplaner särskilt redovisa status för hur dessa processer fortskrider.

Inom koncernen har tre bolag fått direktiv om att omlokalisera sina huvudkontor, dels som en effektiviseringsåtgärd dels som ett led i stadens ytterstadssatsning.

Nytt regelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Bokföringsnämnden har under år 2012 antagit Årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1 (K3). Nämnden har i K3 samlat den normgivning som ska tillämpas när årsredovisning och koncernredovisning upprättas. K3 har tagits fram inom den ram som Årsredovisningslagen ger.

Regelverket är huvudalternativet när årsredovisning och koncernredovisning ska upprättas i icke noterade större företag. Större företag måste tillämpa K3-regelverket. Ett företag definieras i detta sammanhang som stort om två av följande gränsvärden överskridits i två fastställda årsredovisningar; 50 anställda, 40 mkr i balansomslutning eller 80 mkr i omsättning.

Regelverket är tvingande senast fr o m räkenskapsår 2014, men får tillämpas på räkenskapsår som påbörjas tidigare.

Under hösten 2012 påbörjades ett arbete tillsammans med Ernst & Young för att kunna implementera regelverket senast räkenskapsåret 2014 i bolagskoncernen. En kartläggning har skett av samtliga bolags tillämpning av nuvarande regelverk och sammanställning har skett av vilka förändringar som behöver genomföras. Ett arbete pågår med att analysera konsekvenserna av de nya reglerna för de enskilda bolagen. En fördjupad analys kommer att göras avseende redovisning av materiella tillgångar, leasing och inkomstskatter. Eventuella effekter får inarbetas under höstens budgetarbete.

I detta arbete sker en avstämning med stadens finansavdelning för att i slutändan kunna harmonisera med de regelverk som gäller på kommunkoncernnivå.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

Koncernens omsättning år 2014 beräknas till drygt 13,6 mdkr och beräknas öka med närmare 900 mnkr under planperioden. Bostadsbolagen svarar för ca 500 mnkr av ökningen. Det beror på ökade hyresintäkter på grund av nytillkomna lägenheter under perioden.

För år 2014 beräknas resultat efter finansnetto uppgå till 512 mnkr. Kostnader för Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Äldrelyftet beräknas reducera resultatnivån med 355 mnkr. Därtill kommer ökade kostnader med 80 mnkr genom samgåendet Kulturhuset/Stadsteatern

För år 2015 och 2016 beräknas det positiva resultatet efter finansnetto öka till 762 mnkr respektive 876 mnkr. Genom att Stimulans för Stockholm avslutas och Järvalyftet fasas ut förbättras framförallt bolagens totala resultatnivåer.

Stadens bolag planerar för fortsatt omfattande investeringsnivå under de närmaste åren, vilket är en effekt av nyproduktion och de tidigareläggningar som planeras. Även infrastrukturprojekten ökar kraftigt under perioden. År 2014 beräknas investeringarna uppgå till 9,3 mdkr för att därefter öka till 11,6 mdkr och 12,5 mdkr påföljande år. Det är bostadsbolagen, tillsammans med Stockholm Hamn, Stockholm Vatten och SISAB som aviserar betydande ökning.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att närmare 75 procent av investeringsutgifterna finansieras via lån. Ökad investeringsvolym innebär ökad lånefinansiering, vilket påverkar bolagskoncernens soliditet negativt. Bolagskoncernens soliditet beräknas minska från 60 % i bokslutet för 2012 till 46 % år 2015. I jämförelse med bokslut 2012 räknar bolagen med att balansomslutningen ökar med drygt 30 mdkr.

En förhöjd investeringsvolym under den kommande perioden kommer ställa stora krav på bolagen att i ännu högre grad fokusera på en rimlig och långsiktig avkastning, både vad gäller ersättningsinvesteringar och nyproduktion.

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. Det ekonomiska underlaget kan i dessa avseenden komma att revideras under den fortsatta beredningen av budget 2014.

En annan faktor som kan påverka bolagens budgetförslag är effekterna av det nya regelverk för redovisning K3, som kommer att tillämpas fr o m år 2014. Det nya regelverket innebär bland annat en ökad differentiering av avskrivningstider genom nya regler för komponentavskrivningar.² Samtidigt kan gränserna för vad som ska aktiveras som anläggningstillgång respektive resultatföras komma att förändras i jämförelse med dagens regler och praxis. Det innebär att såväl resultatnivåer som investeringsvolym kan komma att behöva justeras i det fortsatta budgetarbetet för bolag med större investeringar.

Antalet årsarbetare beräknas uppgå till ca 2 436 år 2013. Detta är en ökning med närmare 90 anställda, i jämförelse med budget 2013. Ökningen förklaras av att Kulturhusets verksamhet går samman med Stadsteatern i ett gemensamt bolag. Under de övriga åren beräknas antalet anställda successivt minska till ca 2 416, enligt bolagens förslag.

I förslag till budget 2014 med inriktning 2015-2016 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 2014 - 2016, fördelade på respektive dotterbolag, framgår av bifogade sammanställningar (*bilagor 2-5*).

² Komponentavskrivningssystemet kännetecknas av att en byggnad delas upp i komponenter med olika avskrivningstider, anpassade till respektive komponents förväntade nyttjandetid. Med ett komponentavskrivnings-system dras gränsen mellan investering (det som aktiveras i balansräkningen) och underhåll (det som kostnadsförs direkt) på ett annorlunda sätt. Källa: SKL

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 20 mnkr år 2014. 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 2014 och 2015.

Bostadsbolagen omfattas av lagen om allmännyttiga bostadsföretag sedan den 1 januari 2011. Syftet med lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och långsiktiga privata fastighetsägare. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Koncernledningen utredde frågan om avkastningskrav i samband med att lagen infördes. För bolagen har det inneburit successivt ökande underliggande resultatkrav, exklusive bolagens stimulansinsatser, från och med år 2011. Resultatkrav 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 föreslagna resultatnivåerna baseras på befintligt fastighetsbestånd 2012-12-31 och kommer justeras med avseende på den beslutade omstruktureringen.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Under år 2014 planeras Stimulans för Stockholm att avslutas. Bolagen kommer även fortsättningsvis ha stora upprustningsprojekt i Järvalyftet, Hässelby Vällingby och inom ramen för Söderortsvisionen under den kommande perioden. Satsningarna i Järvalyftet beslutades innan den nya lagstiftningen trädde i kraft och betraktas som extraordinära, som kräver extra resurser. Satsningarna är hänförliga till att främja bostadsförsörjningen, integration och bostadssociala åtgärder enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Koncernledningen analyserar bolagens marknadsmässiga resultatkrav och sårredovisar de särskilda satsningarna. De extraordinära satsningarna inom Järvalyftet föreslås minska successivt. Det är angeläget att bolagen i samråd med koncernledningen under perioden försätter arbetet med att uppnå stabila marknadsmässiga resultat.

Bostadsbolagen kommer under 2014 - 2016 fortsätta ett omfattande investeringsprogram med nyproduktionsprojekt, men även flera stora projekt och investeringar i det befintliga beståndet. Investeringarna avser produktion av nya lägenheter, upprustningsåtgärder samt energieffektiviseringsinsatser i befintliga bostadsområden. En prioriterad uppgift är att bostadsbolagen, i samråd med koncernledningen, säkrar både nybyggnads- och upprustningsprojektens långsiktiga resultat effekt och affärsmässighet vad gäller kalkylering, styrning, uppföljning och erfarenhetsåterföring.

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. Koncernledningen föreslår att bolaget efter 2014 återgår till positiva resultatnivåer, men med en avtrappande justering avseende Järvalyftet. Den särskilda satsningen Järvalyftet minskar från ca 175 till 125 mnkr över perioden. Däremot ökar investeringsvolymen för upprustningsåtgärder i dessa områden. Bolaget redovisar i sitt förslag till flerårsplan ökande investeringsvolym, i jämförelse med föregående planperiod, omfattande cirka 3 mdkr per år, varav ca 2 mdkr avser underhåll i befintliga fastigheter.

Koncernledningen anser att det är angeläget att bolaget utvärderar erfarenheter avseende driftsresultat från genomförda projekt inför fortsatta insatser.

Familjebostäder koncentrerar sina kommande åtgärder till energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Bolaget uppnår inte nyproduktionsmålet under perioden. Det är angeläget att bolaget även fortsättningsvis planerar att utveckla projekt för nyproduktion bl.a. genom förvärv av planerade projekt.

Stockholmshem bedömer att bolaget uppnår resultatkraven genom energibesparande åtgärder samt minskade personalkostnader och generell återhållsamhet. Vidare ger de planerade omstruktureringarna goda möjligheter till en långsiktig förvaltning och utveckling av bolagets bestånd och fortsatt hög takt i nyproduktion. Bolaget ser möjligheter att utveckla nya koncept för vissa kundgrupper såsom ungdomar, studenter eller kvalificerad och lätttrölig arbetskraft som snabbt behöver få tag i en bostad för en kortare period. Stockholmshem ser i detta avseende en potential att ytterligare bidra till Stockholm som kunskapsstad och innovativ region. Bolaget ökar sin investeringsvolym för nyproduktion och planerar att bygga 525 bostäder per år till en beräknad investeringsutgift om cirka 5 700 mnkr under de kommande tre åren.

Koncernledningen ser positivt på att Stockholmshem har inlett arbetet med att lokalisera bolagets huvudkontor till Skärholmen. Bolaget har för avsikt att redovisa en förstudie till sin bolagsstyrelse före sommaren 2013. Bolaget uppmanas inför budget 2014 att återkomma med en redovisning av genomförda utredningar och planerade åtgärder för omlokalisering av de administrativa lokalerna.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har sänkt förmedlingsavgifterna vid flera tillfällen, men aviserar i sitt budgetförslag högre resultatnivåer än tidigare. Bolaget får inför kommande budgetperiod i uppdrag att utreda förutsättningarna för att återigen sänka kö- och/eller förmedlingsavgifterna. En sänkning av resultatnivåerna till 0 mnkr föreslås för de kommande åren. 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 informationen av bolagskoncernens lokalutbud.

SISAB genomför underhållsåtgärder enligt det reviderade ramavtal som gäller från 1 januari 2013. Bolagets budgetförslag utgår ifrån förutsättningarna i ramavtalet som innebär en återgång till högre investeringsnivåer. Bolagets resultatnivå uppgår till 0. Inför perioden planeras också för nyproduktion av en till två nya skolor per år och ett stort antal förskolor. Bolaget ska i nära dialog och samråd med utbildningsnämnden och berörda stadsdelsnämnder medverka i planering och genomföra utbyggnad av skolor och förskolor i takt med stadens expansion.

Micasa Fastigheters resultatutveckling under perioden är positiv. Om kostnaderna för det eftersatta underhållet, inom ramen för Äldrelyftet, exkluderas visar bolaget ett positivt resultat år 2016.

Koncernledningen uppmanar Micasa Fastigheter att tillsammans med berörda nämnder skapa dels en strategisk och dels en operativ plan för stadens totala utbud av äldreboende (hänsyn taget till privata aktörer), som samspelar med planeringen av platsbehovet. Utifrån efterfrågan och det totala utbudet av äldreboende ska bolaget ta fram en strategisk plan för sina fastigheter och sina boendeformer. Syftet är att skapa attraktiva boendeformer för dagens och morgondagens behov av äldreboende, med inbyggd flexibilitet, rätt teknisk status och långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Bolaget ska även vidareutveckla sin affärsmodell, utifrån bolagets strategiska plan och med ambitionen att långsiktigt uppnå positiva resultatnivåer.

Micasa Fastigheter fortsätter under perioden med Äldrelyftet, en satsning på 1,5 mdkr under en tioårsperiod i syfte att förbättra boendestandarden för de som bor i stadens äldreboenden.

Omvandlingen av servicehusen till trygghetsboende medför stora utmaningar för bolaget, både ekonomiskt och organisatoriskt. Omvandlingen medför även nya möjligheter att skapa en ny attraktiv boendeform med utgångspunkt från de äldres behov.

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.

Stockholm Globe Arena Fastigheter har justerat resultatutvecklingen under perioden efter en analys av Tele2 Arenas reviderade tidplan och att datum för färdigställande är nu fastställt till juli 2013. Andra faktorer som påverkar resultatet under perioden är arenagaraget samt en förskjutning av tidpunkten för avyttring av Norra byggrätten till år 2015.

Under hösten 2013 får SGA Fastigheter ett komplement till den nya arenan genom invigningen av Tolv Stockholm. Denna nöjesdestination som skapas i Tele2 Arenas gatuplan är ett led i att 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. Koncernledningen uppmanar bolaget att inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga försörjning av mark till bostäder och arbetsplatser. Förslag till fastighetsförvärv och försäljningar ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin och i samråd med exploateringsnämnden.

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

Stockholm Stads Parkering prognostiserar en högre beläggning i anläggningarna samt i viss mån högre intäkter från nya anläggningar under perioden. Koncernledningens bedömning är att bolaget kommer att ha en positiv resultatutveckling under perioden och förslår en höjning av bolagets resultatkrav under perioden. Ambitionen och inriktningen för år 2014 till 2016 är fortsatt högt fastighetsunderhåll dock inte i samma nivå som under åren med stimulans för Stockholm.

Stockholm Parkering kommer på sikt att svara för och överta garageanläggningen för den nya Tele2 Arenan under perioden. Därutöver har bolaget tagit fram ett idéprogram och färdigställt en inventering av tänkbara nya garageanläggningar. Bolaget prövar löpande projekten i idéprogrammet. I bolagets långsiktiga plan prognostiseras ett tillkommande garage per år, antingen genom förvärv eller genom nyproduktion.

Stockholm Hamn planerar för ett omfattande investeringsprogram i sina hamnanläggningar. Investeringar i de tre stora projekten, Värtapiren och Kapellskär och Norvik, beräknas uppgå till ca 4 miljarder kronor under perioden 2014 - 2016. Stockholms Hamnar står för 22,5 % av finansieringen av Värtapiren och exploateringsnämnden för 77,5 %. I projektet om- och tillbyggnad av Kapellskär kommer ett eventuellt behov av kapitaltillskott som maximalt uppgår till 100 mnkr att finansieras av Stockholms Hamnar och Norrtälje kommun utifrån respektive bolags ägarandel i KAPHAB. 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.

Genom en ökad upplåning kommer finansnetto och kassaflöde påverkas kraftigt under denna expansiva period i bolaget. Det medför att Stockholms Hamns möjlighet att lämna koncernbidrag till Stockholm Stadshus AB kommer att vara begränsad under kommande period.

Stockholm Vatten redovisar ett positivt resultat om 6 mnkr för 2014 därefter bedöms resultatutvecklingen vara svagt negativ. Bolaget uppmanas inför budget 2014 att i samråd med koncernledningen ta fram en fördjupad utredning avseende besparingspotentialen vid omlokalisering av bolagets huvudkontor till Ulvsunda. Därefter kommer resultateffekterna av seende år 2015 och 2016 av omlokaliseringen att analyseras under hösten.

De vikande resultaten efter 2015 – 2016 beror på ökade externa kostnader och 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 ska fortsätta arbeta med att reducera kostnadsnivån. De administrativa kostnaderna bör kunna minska ytterligare efter de organisationsförändringar, som genomfördes efter genomlysningarna av verksamheten 2011 – 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 avslutades 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 uppmanas inför budget 2014 att återkomma med en redovisning av genomförda utredningar och planerade åtgärder för omlokalisering av huvudkontoret till Norra Järva.

Kulturhuset/Stockholms Stadsteater AB fortsätter efter samgående arbetet med att utveckla verksamheten inom befintliga ramar. Från 1 juli 2013 går verksamheterna i Kulturhuset samman med Stadsteatern i ett gemensamt bolag, vilket kommer prägla verksamheten med utarbetande och implementering av en gemensam organisation under 2013-2014. Kulturhuset/ Stockholms Stadsteater AB planerar i sitt underlag till budget för en fortsatt hög besöks- och publiktillströmning. Det är angeläget att det gemensamma bolaget strävar efter en långsiktig ekonomi, som kan anpassas efter en stor variation och bredd i verksamheten genom att resurserna fokuseras på den konstnärliga och kulturella verksamheten.

Stockholm Business Region fortsätter under perioden att utveckla regional samverkan i näringslivsfrågor, inom ramen för partnerskapet Stockholm Business Alliance. 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 insatserna 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 att 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 och aktivt informera om sin verksamhet. Bolaget räknar med oförändrad utformning och kostnad för köp av återförsäkring under perioden, då bolaget upphandlat återförsäkring med en avtalsperiod om fem år. 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 realt.

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 2014 och inriktning 2015 - 2016 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2012 - 2016
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar förslag per bolag för 2014 - 2018
5. Bruttoinvesteringar 2014 - 2016, bolagens och koncernledningens förslag
6. Redovisning av stora projekt och investeringar
7. Föreslagna åtgärder Stimulans för Stockholm 2014
8. Indikatorer från år 2013