

Stockholm stad

Resonemang och strategier om
försäljning av allmännyttiga bostäder

Sthlm

Innehåll

Analys av Stockholm stads resonemang om försäljningar	4
Korta fakta	5
Investeringsplaner	5
Allmännyttans investeringsplaner	6
Bostadsförsörjningsstrategi	7
Investeringsutrymme	8
Soliditet	9
Självfinansieringsgrad	9
Mål som begränsar investeringskostnaderna	10
Resultat	10
Låneskuld	11
Extern upplåning	12
Försäljning av allmännyttan	13
Slutsatser	15
Referenser	16

Analys av Stockholm stads resonemang om försäljningar

Som huvudrapporten *Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?* visat är det ett flertal ekonomiska faktorer som kan ligga till grund för att en kommun väljer att sälja delar av sitt allmännyttiga bestånd: kommande investeringar, storlek på låneskulden, finansiella mål och bedömningar från kreditmarknaden. Den här fallstudien om Stockholm stad undersöker hur dessa faktorer samspelar och influerar stadens beslut om försäljning av allmännyttiga bostäder. Fallstudien är en av fyra, vi har även undersökt strategier och resonemang om försäljningar i Göteborg, Uppsala och Örebro.

Underlaget för fallstudien om Stockholm stad inkluderar årsredovisningar, budgetar, ägardirektiv, riktlinjer för bostadsförsörjning och andra styrande dokument. Vi har också ämnat att samla in information om kommunens ekonomiska planering genom en enkät, se avsnitt Enkät i huvudrapporten. Enkäten skickades till en ekonomifunktion men vi fick dessvärre inte svar. När vi undersökte varför man nekade till medverkan var svaret att frågornas natur inte lämpade sig för någon på kommunledningskontoret: det fanns ingen som kunde ge svar.

Fallstudien inleds med en kort faktaruta med relevant statistik om kommunen. Huvudavsnitten handlar om investeringsbehov, investeringsutrymme, bostadsförsörjningsstrategi, extern upplåning och planer på försäljning av allmännyttiga bostäder. Fallstudien avslutas med en analys kring stadens resonemang.

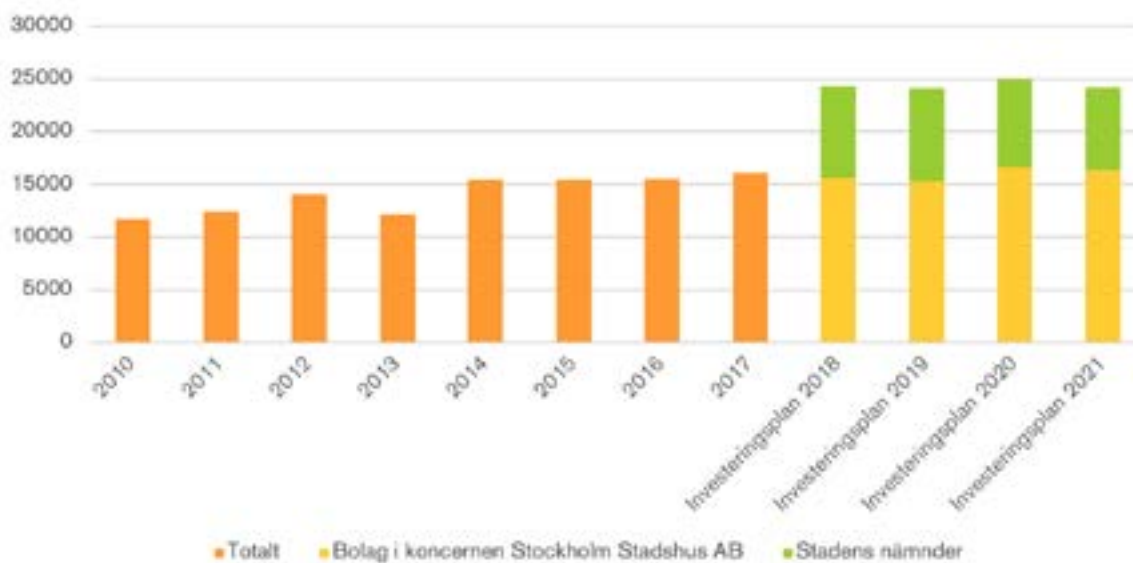
Stockholm, november, 2020

Korta fakta

Förväntad befolkningstillväxt år 2017 – 2027	949 761 – 1 054 614 ¹
Läget på bostadsmarknaden år 2019	Underskott av bostäder i kommunen som helhet, i innerstaden och övriga delar ²
Förväntat läge på bostadsmarknaden år 2021	Underskott av bostäder i kommunen som helhet, i innerstaden och övriga delar ³
Allmännyttans bostadsbestånd år 2013 – 2018	78 091 – 82 714 ⁴
Andel hyresrätter av det totala bostadsbeståndet	42 procent ⁵

Investeringsplaner

Figur 1 visar Stockholms kommunkoncens investeringar i miljoner kronor sedan år 2010. Investeringsvolymerorna förväntas att uppnå exceptionellt höga nivåer under de kommande åren.



Figur 1. Investeringar i miljoner kronor, kommunkoncernen. Källa: Kommuninvest, Stockholms stad investeringsplan.

De kommande höga investeringsnivåerna har sin grund i Stockholms prognostiserade befolkningssökning om 104 853 invånare i staden till 2027, vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Den planerade tillväxttakten förutsätter utökade investeringar i åtta investeringskategorier som staden definierar: bostäder, infrastruktur, förskola och skola, idrott, kultur, kommersiella lokaler, omsorg samt

¹ Stockholms läns landsting, 2018. *Befolkningsprognos 2018–2027/60*. Stockholms län. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen.

² Boverkets bostadsmarknadsenkät.

³ Ibid.

⁴ SCB

⁵ SCB

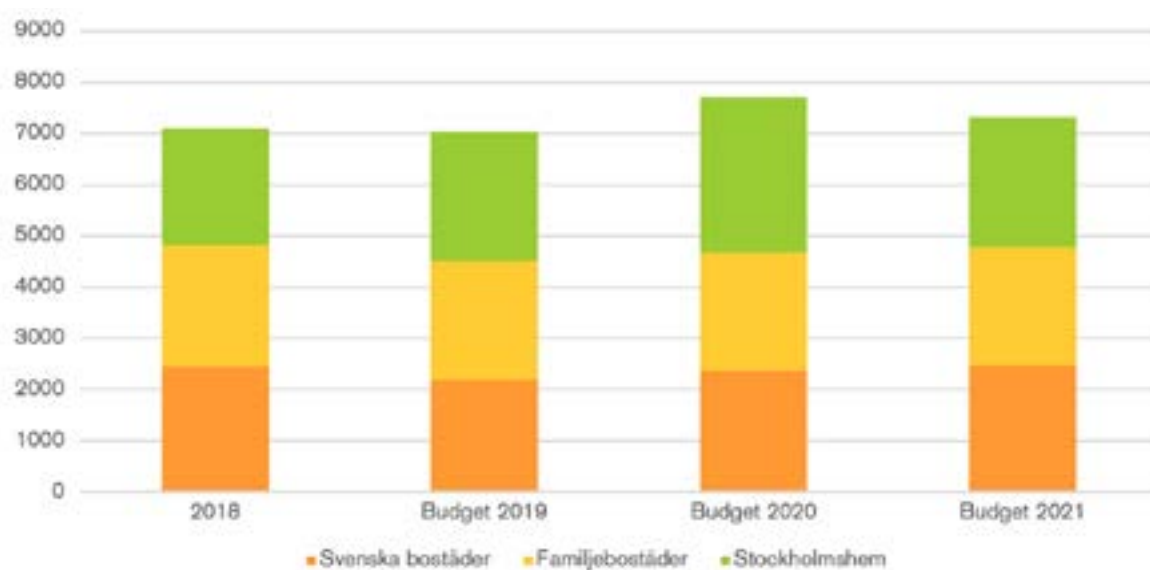
park- och grönområden. Bostäder och infrastruktur anges som särskilt prioriterade investeringskategorier. Det långsiktiga målet om bostadsbyggande är 140 000 nya bostäder till år 2030, vilket också medför stora följdinvesteringar i VA system och annan infrastruktur.⁶

Staden har upprättat en investeringsstrategi med tillhörande finansieringsstrategi. Dessa strategier berör huvudsakligen exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, trafiknämnden samt Micasa fastigheter och Skolfastigheter i Stockholm. Strategin ska säkerställa att investeringsprojekten inte äventyrar hållbarheten i stadens ekonomi. Investeringsstrategin samlar investeringsprojekten från berörda nämnder och bolag i en prioriteringsordning, som ligger till grund för bolagens och nämndernas egna femårsplaner.⁷

Stadens åtagande som medfinansierare i ett antal infrastrukturprojekt genom Stockholmsöverenskommelsen och Sverigeförhandlingen medför också stora investeringskostnader, som till viss del kommer att återbetalas när staden har uppfyllt sitt åtagande om att bygga nya bostäder. Dessa avtal inkluderar bland annat ombyggnaden av bussterminalen slussen, en ny tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö och en förlängning av Roslagsbanan.⁸

Allmännyttans investeringsplaner

Figur 2 visar de allmännyttiga bostadsbolagens investeringsplaner till och med 2021, som fastställts i stadens budget för 2019.

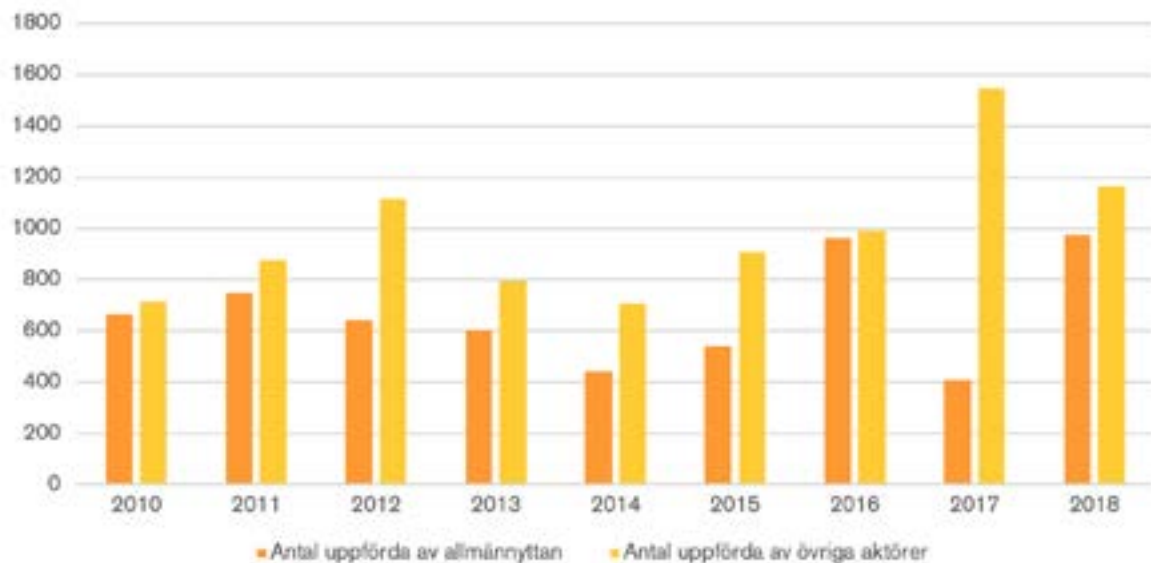


Figur 2, Investeringar i miljoner kronor, Stockholms stads bostadsbolag. Källa: Stockholms stad.

Samtliga bolags samlade investeringsbudget fram till år 2021 uppgår till drygt 97,5 miljarder kronor, varav 29 171 miljoner kronor är ämnade för finansiering av allmännyttiga bostäder. Övriga stora investeringsutgifter går att härleda till investeringar i skolor och VA system. I ägardirektiven anges att de allmännyttiga bostadsbolagen tillsammans ska hålla en produktionstakt om 1500–2000 nya bostäder per år, vilket är en markant högre takt än den som uppnåtts under de senaste åtta åren, se figur 3.⁹

Figur 3. Antal färdigställda hyresrätter i Stockholm. Källa: SCB.

⁶ Stockholms stad, 2018. Budget 2019.

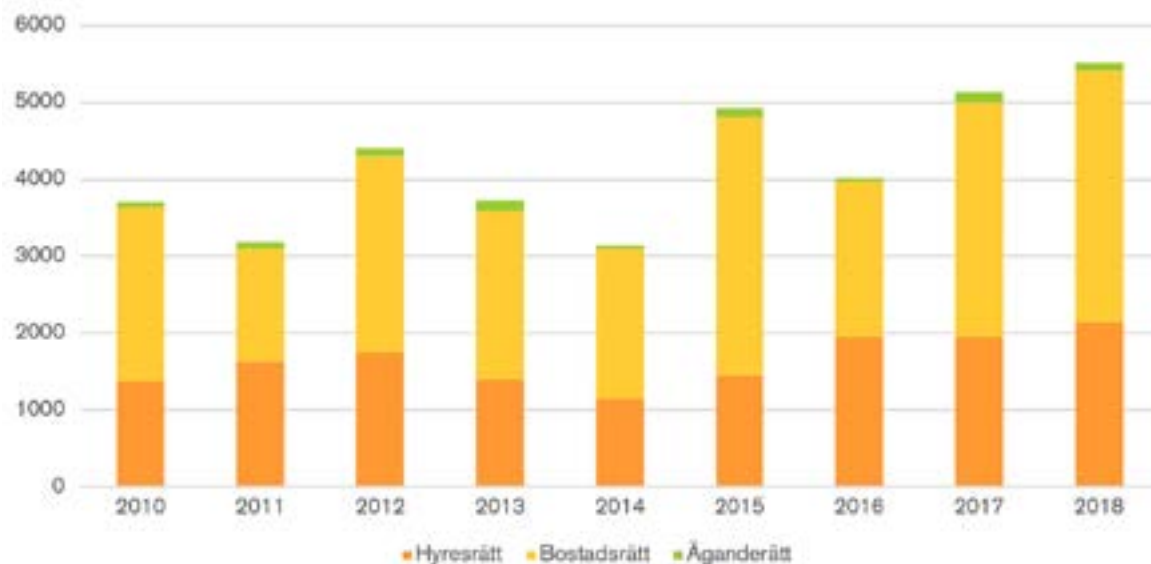


Bostadsförsörjningsstrategi

Som tidigare nämnt är stadens långsiktiga mål att det ska byggas 140 000 nya bostäder till år 2030. Till år 2025 är målet 70 000 bostäder.¹⁰ Målet antogs i samband med riktlinjerna för bostadsförsörjningen från 2017. Figur 4 visar antalet nyproducerade bostäder från 2010 till 2018. Under tidsperioden byggdes sammanlagt 37 784 bostäder.

Figur 4. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter upplåtelseform. Källa: SCB.

Riktlinjerna beskriver att staden ska nå målet genom att skapa förutsättningar för en hög nybygg-



nadstakt. Även de allmännyttiga bolagen är ett viktigt verktyg för att nå målet. De tre allmännyttiga bostadsbolagen (Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder) ska ta ett större ansvar för byggandet under de närmsta åren, vilket återspeglas i ambitionerna om en nybyggnadstakt om 1500 till 2000 nya allmännyttiga bostäder per år.¹¹

De allmännyttiga bostadsbolagen ska särskilt prioritera att byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga. Allmännyttorna

¹⁰ Stockholms stad, 2018. *Budget 2019*.

¹¹ Ibid. 7

i Stockholm arbetar med olika typer av innovativa lösningar och koncept som syftar till att minska boendekostnaderna i nyproduktion. En sådan lösning är Stockholmshusen, vilket är konceptbyggnad av bostadshus som upphandlas i stora volymer för att kunna minska produktionskostnaderna och i förlängningen boendekostnaderna. Ett annat projekt är Snabba Hus, vilket drivs av Jagvillhabostad.nu tillsammans med Svenska Bostäder. Konceptet går ut på att bygga mobila bostäder för unga på platser som egentligen är avsedda för permanenta bostadsprojekt, men där plan- och byggnadsprocessen fortfarande pågår.¹²

Markpolitiken är stadens främsta verktyg för att styra de privata aktörernas byggtakt. Den vanligaste formen av markanvisning är direktanvisning efter jämförelseförfarande, vilket tillämpas när flera sökande finns på samma plats. I riktlinjerna för bostadsförsörjning framhålls att detta stimulerar aktörer att hitta lämpliga platser att bebygga.¹³ Stadens mål är att markanvisa 10 000 bostäder per år 2019 – 2021.¹⁴ Hälften av dessa ska vara hyresrätter och hälften bostadsrätter. Inom hyresrätterna inkluderas vissa studentbostäder. Målet om antal markanvisade bostäder ska även täcka allmännyttans markbehov.¹⁵

I 2019 års budget finns två direktiv som uppmanar exploateringsnämnden och stadsbyggnadskontoret att tillsammans utreda möjligheter att utveckla markanvisningarna. Det ena direktivet gäller möjligheten att pröva en stadsplaneringsmodell där en stor generell detaljplan utformas innan markanvisningar ges. Detta skulle potentiellt öka effektiviteten i markanvisningsprocessen. Det andra direktivet gäller möjligheten att genom planprocessen och markanvisningen styra lägenhetsstorlekar för att bättre möta olika människors behov av boendeyta samt för att möjliggöra bostäder med lägre boendekostnad.

I riktlinjerna för bostadsförsörjningen definieras de utmaningar som staden har att hantera för att nå sina mål om bostadsförsörjning. Att hålla nere nyproduktionens boendekostnad beskrivs som särskilt besvärligt eftersom nya bostäder i regel har högre hyror än de äldre husen. Flyttkedjor lyfts fram som en lösning på problemet, men det konstateras att staden har begränsad rådighet i frågan. Det bakomliggande problemet är troligtvis att de allra flesta prioriterar en låg hyra, oavsett inkomstgrupp.

Investeringsutrymme

Stockholms stad står inför omfattande investeringar under en lång period. Staden har upprättat en investeringsstrategi som stipulerar ett antal finansiella mål och riktlinjer. Målen och riktlinjerna ska säkerställa att kommande investeringar inte äventyrar stadens finansiella ställning, eftersom försämring av finansiella nyckeltal skulle innebära en risk för sänkt kreditbetyg, förhöjd upplåningskostnad och begränsat framtida låneutrymme. En del mål gäller endast för staden, andra gäller för kommunkoncernen i sin helhet. Motivet bakom att ha olika mål för staden/kommunkoncernen verkar handla om strategins uppdelning av investeringarna som icke-lönsamma och lönsamma (strategiska). Målen handlar om soliditet, självfinansieringsgrad, stadens kapitalkostnader per nettodriftskostnader samt avskrivningar och räntenetto i förhållande till omsättning.¹⁶

¹² Stockholms stad, 2017. *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020*.

¹³ Ibid.

¹⁴ Stockholms stad, 2018. *Budget 2019*.

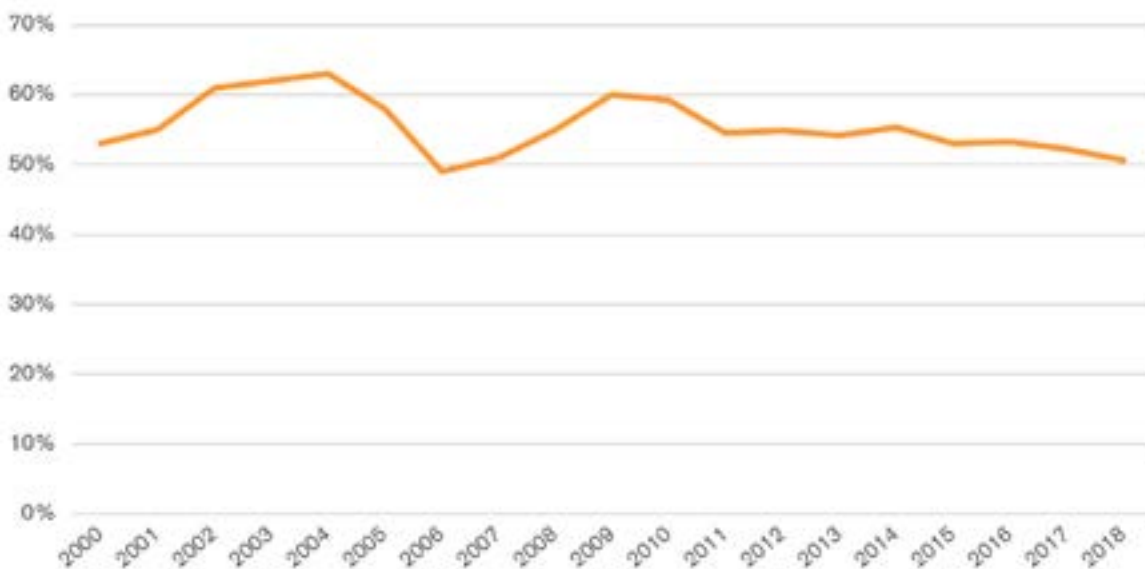
¹⁵ Stockholms stad, 2017. *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020*.

¹⁶ Stockholms stad, 2018. *Budget 2019*.

Soliditet

Kommunkoncernen har ett mål om att soliditeten på lång sikt inte ska understiga 34 procent, och på kort sikt inte understiga 30 procent.¹⁷ Detta betyder att minst 34/30 procent av de totala tillgångarna ska vara finansierade med eget kapital. Figur 5 visar Stockholms stads långsiktiga soliditet, som med fördel bör relateras till figur 1 och kommande investeringsutgifter med tillhörande lånebehov. Mot bakgrund av större investeringsvolymerna är det inte otänkbart att soliditetens svagt negativa trend fortsätter. Samtidigt ska soliditeten sättas i relation till figur 8, som visar låneskuldens utveckling sedan 2010. Låneskulden har ökat från drygt 4,5 miljarder till nästan 55 miljarder, medan soliditeten endast sjunkit från 55 till 50 procent.

I direktiven till Stockholm Stadshus AB beskrivs att investeringsvolymerna medför stort ansvar för bolagen. Direktiven anger att även om investeringar i bostäder på sikt kommer att generera intäkter som finansierar amortering och räntekostnad ska en avvägning och prioritering av projekt ändå ske. Detta mot bakgrund av att kraftigt ökad upplåning påverkar kommunkoncernens soliditet negativt. Enligt direktiven ska bolagen fokusera på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Ett annat sätt för bolagen att investera ansvarsfullt är att se över det befintliga beståndet i syfte att låta ombilda eller avyttra fastigheter utan strategisk betydelse (se mer under Försäljning av allmännyttan)¹⁸.



Figur 5. Soliditet inklusive pensionsåtagande, kommunkoncernen. Källa: Kolada.

Självfinansieringsgrad

Staden har inget mål om självfinansieringsgrad, men investeringsstrategin anger den balans mellan eget kapital och upplåning som staden eftersträvar. Strategin specificerar att investeringar som inte genererar vinst, såsom re-investeringar i befintligt bestånd och nyinvesteringar i exempelvis idrottsanläggningar eller verksamhetsfastigheter, på sikt ska hålla en hög självfinansieringsgrad. ”Strategiska investeringar”, alltså de investeringar som på sikt kommer att generera vinster som väger upp upplåningskostnaderna, kan komma att behöva finansieras med upplåning i den mån de inte kan finansieras av inkomster från försäljningar.

Mål som begränsar investeringskostnaderna

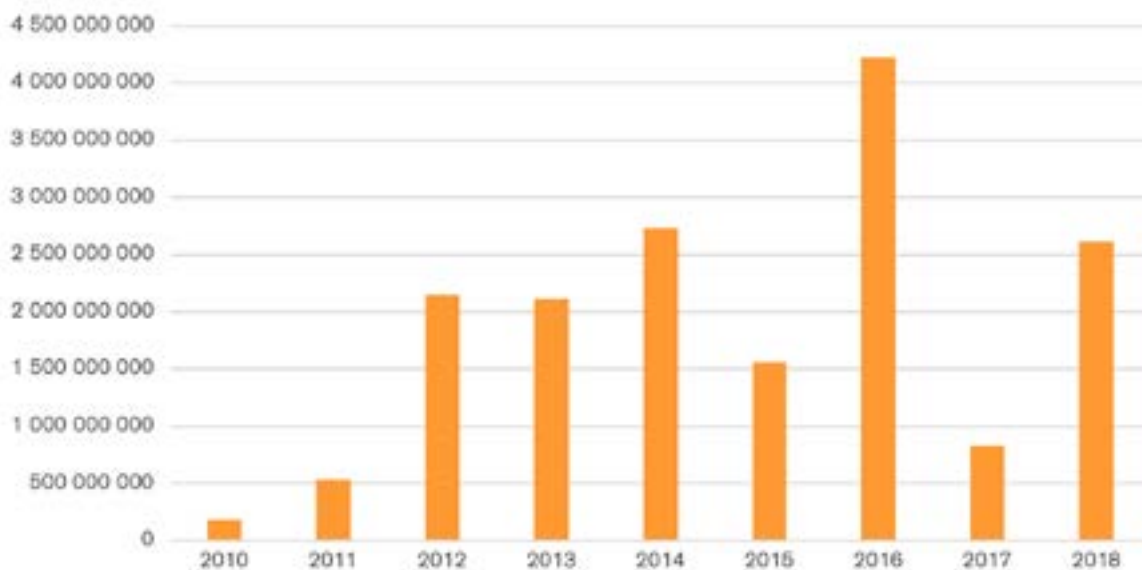
Genom investeringsstrategin sätter staden ett mål med kompletterande nyckeltal vars syfte är att säkerställa att andra verksamheter inte trängs ut av investeringskostnader. Målet stipulerar att stadens kapitalkostnader (avskrivningar och internränta) som mest får uppgå till 7 procent av nettodriftskostnaderna. Detta mål kompletteras av indikatorn ”avskrivningar och räntenetto i förhållande till omsättning”, vilket mäter hur stor del av verksamhetens intäkter, skatteintäkter och generella statsbidrag som tas i anspråk av kostnader för avskrivningar och ränta. I investeringsstrategin lyfts indikatorn fram som användningsbar i uppföljning av bolagens investeringsverksamhet. Något målvärde för indikatorn anges ej.¹⁹

Resultat

Stadens mål om balanskravsresultat uppgår till 100 000 kronor.²⁰ Balanskravsresultatet är ett mått som utgörs av stadens resultat exklusive jämförelsestörande poster, men inklusive inkomster från försäljning av exploateringsfastigheter. Fram till och med 2015 angavs att staden på sikt bör överväga ett större överskottsmål för att säkra en långsiktig god ekonomisk hushållning. Skrivningen togs bort i 2016 men återkom i budgeten för 2019, där det nämns att staden kan behöva generera/budgetera ett högre resultat än målet anger, för att öka självfinansieringsgraden.²¹

De balanskravsresultat som Stockholms stad genererat under 10-talet har överskridit målet om 100 tusen kronor, se figur 6. De extraordinärt höga resultatnivåer som redovisas har sin grund i omfattande vinster från försäljning av exploateringsfastigheter.²²

Figur 6. Balanskravsresultat Stockholm stad. Källa: Kolada.



Eftersom balanskravet ej är tillämpligt för de kommunala bolagen räknas endast stadens egna finanser mot detta mål. Respektive bolag har däremot resultatkrav som sätts av ägaren. Följande resultatkrav gäller enligt nuvarande budget och ägardirektiv för de kommunala bolagen inom moderbolaget Stockholm Stadshus AB:

- AB Svenska bostäder: 273 miljoner kronor
- AB Familjebostäder: 307 miljoner kronor
- AB Stockholmshem: 347 miljoner kronor

Figur 7 visar resultatkravens utveckling sedan 2010. Resultatkravens ökning från 2014 sammanfaller med att försäljningar av allmännyttiga bostäder upphörde. Detta skulle kunna antyda att ökade resultatkrav användes för att väga upp avsaknaden av försäljningsintäkter.²³



Figur 7. Resultatkrav för de kommunala bolagen i miljoner kronor. Källa: Stockholms stad

Låneskuld

Figur 8 visar kommunkoncernens låneskuld sedan 2010. Fram till 2017 hade Göteborg större total låneskuld än Stockholm, men 2018 gick huvudstaden om med drygt 6 miljarder. Sett till låneskuld per invånare är Stockholms låneskuld lägre än Göteborgs och genomsnittet bland alla kommuner. Den genomsnittliga kommunala låneskulden per invånare år 2017 var 53 867 kr, medan den kommunala låneskulden per stockholmare uppgick till 40 714 kr.²⁴ Ökningen från 2014 går troligtvis att härleda dels till en högre investeringstakt, men också till det faktum att 2014 var det sista året av försäljningar av allmännyttiga bostäder, se figur 7. Vidare är Stockholms skuldökning illustrativ för soliditetmåttets stabilitet. Trots en kraftig ökning i låneskuld påverkas soliditeten endast marginellt, från ungefär 55 under 2010, till 50 procent under 2018.



Figur 8. Låneskuld i miljoner kronor samt ökningstakt, kommunkoncernen.
Källa: Kommuninvest, Stockholms stad.

I investeringsstrategin anger staden att det är av yttersta vikt att upplåningsbehovet begränsas, genom egenfinansiering eller försäljning av tillgångar för att säkerställa en god ekonomisk hushållning. Däremot anges inga precisa mål som begränsar låneskuldens storlek, inte heller i stadens budget för 2019. Avsaknaden av ett explicit mål om skuldnivå gör det svårt att bedöma hur mycket utrymme som finns för lånefinansierade investeringar, likväl i vilken omfattning tillgångar kan behöva avyttras.

Extern upplåning

Stockholm stad samordnar all extern kreditanskaffning i den koncerngemensamma internbanken. Formerna och volymerna för extern kreditanskaffning regleras i kommunkoncernens finanspolicy. I finanspolicyen anges att staden och samtliga bolag själva har ansvar för sina finansiella resultat, vilket innebär att staden och bolagen tar självständiga investerings- och försäljningsbeslut samt ser till att deras rörelsekapital håller en önskvärd nivå.²⁵

Stadens totala ram för upplåning fastställs av kommunfullmäktige och tar utgångspunkt i beslutade investeringar för staden samt bolagens planerade investeringar. Från och med 1 juli 2019 utökades kommunkoncernens totala låneram från 60 miljarder kronor till 75 miljarder kronor för att göra utrymme för kommande upplåningsbehov. Stadens skuld uppgick till 54 miljarder vid tiden för beslutet.²⁶

I samband med beslutet om utökningen av låneramen upprepades det budskap som förmedlats genom de nya ägardirektiven för stadens kommunala bostadsbolag, nämligen att bolagsstyrelserna ska prioritera bland sina investeringar samt avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse, i syfte att minska upplåningsbehovet. Budskapet fick utökad vikt mot bakgrund av den bedömning som S&P gjorde av Stockholms stads kreditprofil i maj 2019.

I kreditbedömningen fastställs att Stockholms stad behåller sitt ratingbetyg AAA, men med förbehåll gällande stadens låneskuld. Förbehållet innebär att stadens finansiella utsikter ändras från stabila till

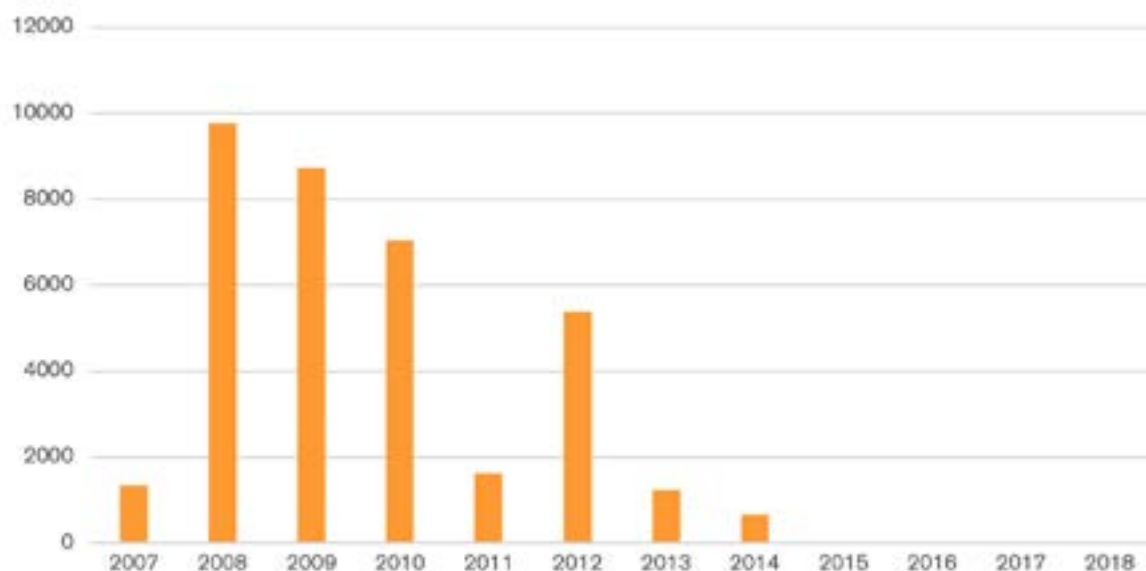
negativa. Enligt de prognoser som ligger till grund för betyget skulle den totala låneskulden uppgå till 114 procent av stadens rörelseintäkter 2021. 114 procent anses vara alltför nära gränsvärdet på 120 procent, som skulle innebära en sänkning av stadens kreditbetyg till den näst högsta nivån, AA+. De negativa utsikterna kan ändras till stabila om staden inom två år implementerar sina strategier för att begränsa låneskulden, vilka inkluderar försäljning av tillgångar.²⁷

En föranledning till det förändrade kreditbetyget är att staden låtit sänka kommunalskatten från 17,9 procent till 17,74 procent samtidigt som det demografiska trycket på driftsutgifter anses att fortsätta att driva upp driftskostnaderna framöver. En lägre skattesats ger staden sämre förutsättningar. Givetvis ligger också de investeringsvolymerna som staden och bolagen har planerat till grund för S&P:s prognoser.²⁸

Det är inte bara skuldbördan som kan komma att påverka Stockholms kreditbetyg framöver. I samband med att det kommunala utjämningsystemet revideras kan tätbefolkade kommuners budgetresultat komma under press. Det nya förslaget skulle innebära en omfördelning som innebär att Stockholm får betala mer än i nuläget. S&P bedömer att om kommunerna inte balanserar konsekvenserna av det nya utjämningsystemet, exempelvis genom skatthöjningar eller försäljning av tillgångar, skulle även deras budgetresultat kunna komma att nå nivåer som föranleder en sänkning av ratingbetyget.²⁹

Försäljning av allmännyttan

Stockholms stad har en lång historia av försäljning av allmännyttiga bostäder. Allmännyttans bestånd har krympt, framförallt till följd av det stora antal politiskt initierade ombildningar som skedde under 2000-talet. Fram till 2011 var den politiska majoriteten positivt inställd till ombildningar, i innerstaden såväl som i närförort och ytterförort. Från 2011 begränsades ombildningsmöjligheterna till närförorter och ytterförorter, för att upphöra helt från 2014,³⁰ som figur 9 visar.



Figur 9. Antal sålda allmännyttiga bostäder (ombildning och försäljning till privat hyresvärd).
Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Stockholm stad.

Som tidigare nämnt har den från 2018 nya majoriteten i Stockholms stad öppnat för ombildning och försäljning av allmännyttiga bostäder igen genom 2019 års budget, ägardirektiv och finanspolicy. Försäljningen motiveras med boendesociala och ekonomiska argument.

I ägardirektiven för de kommunala bostadsbolagen uppmanas bolagen att:³¹

- Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse.
- Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.
- Bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Det ombildningsdirektiv som upprättades i mars 2019 preciserar formerna för ombildning till bostadsrätt, ingen information om ombildning till hyreskooperativ anges. I direktivet tydliggörs att ombildning till bostadsrätt kommer att erbjudas boende i ytterstaden, där hyresrätter utgör minst 60 procent av beståndet och där allmännyttan äger minst hälften av hyresrätterna. Detta innebär att ca 12 600 lägenheter i 11 olika områden får erbjudande om att köpa sin lägenhet:

- | | |
|-----------------|---------------|
| ■ Rinkeby | ■ Fagersjö |
| ■ Grimsta | ■ Skärholmen |
| ■ Husby | ■ Sättra |
| ■ Hökarängen | ■ Bagarmossen |
| ■ Rågsved | ■ Västertorp |
| ■ Hässelby gård | |

Det är de allmännyttiga bolagen själva som har det operativa ansvaret för ombildningarna, medan moderbolaget Stockholm Stadshus AB har ett övergripande ansvar över processen. En ombildning kan bara ske om minst två tredjedelar av de boende röstar för ett förvärv på en köpestämman, och om minst hälften av de boende har för avsikt att köpa sin lägenhet. Erbjudandet om ombildning är giltigt till den 31 december, innan dess måste de boende ha bildat och registrerat en bostadsrättsförening.³²

Det återstår att se hur många fastigheter som faktiskt säljs genom ombildning. I augusti 2019 hade totalt 12 bostadsrättsföreningar bildats och visat sitt intresse att köpa sina respektive fastigheter. Dessa 12 bostadsrättsföreningar består totalt av 1 390 hushåll, drygt en tiondel av de 12 600 som fått erbjudandet om ombildning.³³

³¹ Stockholms stad, 2018. *Budget 2019*.

³² Stockholms stad, 2019. *Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd*.

³³ <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/svalt-intresse-for-ombildningar-i-ytterstaden>

Slutsatser

I Stockholm är allmännyttans ställning och bestånd en politiserad fråga, historiskt såväl som i nutid. I dagens läge inkluderar den borgerliga majoritetens ekonomiska politik en viss avyttring av beståndet, medan den tidigare röd-grön-rosa majoriteten (2014–2018) valde att finansiera stadens ekonomi på sätt som inte inkluderade försäljning av allmännyttiga bostäder. Frågan är huruvida den kommunal-ekonomiska situationen utvecklats på ett sådant sätt att viss försäljning är oundviklig, oavsett politisk inriktning?

Skattesänkningen talar för att så inte är fallet. Enligt S&P:s metodik bedöms stadens skuldbörda utifrån skuldens andel av stadens rörelseintäkter. På så vis resulterar lägre skatteinkomster i ett mindre utrymme för låneskulden, allt annat lika. I motsatt scenario skulle en högre kommunalskatt kunna innebära ett större utrymme. Till vilken grad en oförändrad eller höjd skatt skulle påverka investeringsplaneringen och behovet av att sälja tillgångar är dock svårt att uppskatta.

Att resultatkraven för de allmännyttiga bolagen ökade ganska kraftigt från 2014 kan antyda att staden behövde ersätta de tidigare försäljningsinkomsterna, exempelvis för att upprätthålla soliditeten. Detta skulle kunna innebära att även om försäljning av allmännyttiga bostäder till stor del beror på politisk inriktning, finns det ett underliggande behov av att öka resultaten i bolagssektorn.

Ytterligare en faktor som kan komma att påverka de ekonomiska förutsättningarna för Stockholm stad är regeringens nya förslag om förändring av det kommunala kostnadsutjämningsystemet. Om mer resurser än planerat försvinner i kommunal utjämning skulle förutsättningarna för att genomföra investeringsstrategin kunna påverkas. För att investera i den takt som staden planerar utan att nyckeltalen underskrider stadens egna målnivåer, eller S&P:s gränsvärden, lär motåtgärder antas. Skattehöjning är troligtvis det mest långsiktiga verktyget för att möta de ökade kostnaderna, men genom att de ekonomiska förutsättningarna ändras skulle också kunna stärka argumenten kring försäljning. Inte minst mot bakgrund av att S&P ser försäljning av tillgångar som en möjlig motåtgärd.

Stockholms allt större behov av extern upplåning betyder att ratinginstitutet får stort inflytande över stadens ekonomiska planering, inklusive beslut om försäljning av allmännyttiga bostäder. Kreditvärderingen av staden är också något som används för att ge legitimitet till den politiska argumentationen kring allmännyttans försäljning. Makten som tilldelas S&P är inte helt oproblematiserad eftersom metodiken som används i kreditratings inte är helt transparent. Ett demokratiskt underskott kan uppstå om väljarkåren inte kan avgöra huruvida politikernas beslut är så välunderbyggda som de själva påstår.

Referenser

Rapporter och kommunala dokument

Ingrid Birgersson, Ulla-Christel Götherström, Hans Jonsson, Assar Lindén, Vanessa Liu, Pål Sjöberg, Roger Gustafsson, 2017. *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning*. Boverket, 2017:29.

Kommuninvest, 2018. *Den kommunala låneskulden 2018*.

Standard & Poor's, 2019. *Methodology For Rating Local And Regional Governments Outside Of The U.S.*

Standard and Poor's, 2019. *City of Stockholm Outlook Revised To Negative On Risk Of Uncontained Debt Burden; Ratings Affirmed*.

Stockholms läns landsting, 2018. *Befolkningsprognos 2018–2027/60*. Stockholms län. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen.

Stockholms stad, 2014. *Budget 2015*.

Stockholms stad, 2015. *Budget 2016*.

Stockholms stad, 2016. *Budget 2017*.

Stockholms stad, 2017. *Budget 2018*.

Stockholms stad, 2017. *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020*.

Stockholms stad, 2018. *Budget 2019*.

Stockholms stad, 2018. *Budget 2019: bilaga 3:1*.

Stockholms stad, 2019. *Årsredovisning 2018*.

Stockholms stad, 2019. *Direktiv avseende ombildning till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd*.

Stockholms stad, 2019. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad*.

Webbsidor

<https://www.spglobal.com/ratings/en/research/articles/190913-sweden-s-municipal-sector-faces-an-equalization-shake-up-11125176>

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/svalt-intresse-for-ombildningar-i-ytterstaden>

