

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2016:1 och resultat per 2016-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2016:1 och resultat per 2016-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.

Ingela Lindh
VD

Ärendet

Ekonomisk sammanfattning

Tertialrapport 1

I tertialrapporten för perioden 1 januari – 30 april 2016 redovisas ett resultat efter finansnetto för koncernen om 877 (891) mnkr.

I resultatet ingår resultatandelarna från intressebolagen Fortum Värme samägt med Stockholms stad och Mässfastigheter i Stockholm AB. Andelarna uppgår till 414 mnkr.

Koncernens resultat exklusive intressebolagens resultatandel uppgår till 464 (467) mnkr.

Bolagskoncernens redovisar 4 887 (4 631) mnkr i omsättning i delårsrapporten. Intäktsökningen, i jämförelse med föregående år, är hänförlig till taxehöjning hos Stockholm Vatten och ökade intäkter hos bostadsbolagen samt infrastrukturbolagen. De finansiella

kostnaderna minskar med 125 mnkr i jämförelse med år 2015, vilket är en effekt av den låga räntenivån. Rörelsekostnaderna ökar däremot med 179 mnkr bland annat genom ökade kostnader för personal och avskrivningar samt en nedskrivningspost hos Svenska Bostäder.

Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 904 (3 011) mnkr.

Prognos 1

Prognos 1 för helåret visar på en omsättning om 14 910 mnkr, med ett resultat efter finansnetto på 1 502 mnkr. I resultatet ingår intressebolagens (Fortum Värme samägt med Stockholms stad och Mässfastigheter i Stockholm AB) resultatandelar med sammanlagt 547 mnkr.

Resultat efter finansnetto, exklusive resultatandelar från intressebolag, beräknas till 955 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på 998 mnkr för koncernen. Avvikelsen beror framförallt på att AB Svenska Bostäder räknar med en resultatförsämring om 55 mnkr på grund av en nedskrivning i dotterbolaget Stadsholmens fastighet Daedalus 5. Även Stockholm Vatten Holding AB redovisar ett lägre resultat om 27 mnkr framförallt beroende på ökade avskrivningskostnader. Samtidigt aviserar Stockholms Stads Parkering AB en resultatförbättring om drygt 40 mnkr. Förbättringen beror på att höjningen av trängselavgifterna inte förväntas påverka bolagets intäkter som befarats.

Övriga bolag bedömer att de i stort kommer att följa budgeterade resultatkrav.

I moderbolagets resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 12 mnkr och utdelning från intressebolaget Fortum Värme om 200 mnkr. Utdelningarna påverkar inte resultatet för den samlade bolagskoncernen. Det beror på att utdelningarna är en intern transaktion inom koncernen som elimineras under posten ”Koncernjusteringar” i resultatsammanställningen, bilaga 2. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Årets resultat efter skatt prognostiseras till 1 184 mnkr inklusive intressebolagen.

Investeringarna för året beräknas till 11 347 mnkr.

Genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Avrapportering ILS

ILS är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Inför tertialrapporteringen gör bolagen en prognos om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål eller inte. En sammanfattande, aggregerad bedömning för respektive bolags uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, utifrån fastställda indikatorer, görs i tabell nedan.

Under 2016 bedömer koncernens bolag att de i huvudsak kommer att uppnå de av kommunfullmäktige beslutade målen för 2016. De avvikelser som bolagen redovisat kommenteras efter nedanstående tabell.

I några bolag saknas prognoser till KF:s indikatorer under målet *Stockholm stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor*, vilket beror på att medarbetarenkäten inte kommer genomföras under 2016. Därmed finns inget krav att bolagen ska lämna en prognos. Fullständiga rapporter för alla bolagen finns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket nås via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se). För inloggningsuppgifter, vänligen kontakta Stockholms Stadshus AB.

| Bolag | Ett Stockholm som håller samman | Ett klimatsmart Stockholm | Ett ekonomiskt hållbart Stockholm | Ett demokratiskt hållbart Stockholm |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Svenska Bostäder | Delvis uppfyllt | Delvis uppfyllt | Uppfyllt | Delvis uppfyllt |
| Familjebostäder | Delvis uppfyllt | Delvis uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| Stockholmshem | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| Micasa Fastigheter | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| SISAB | Uppfyllt | Delvis uppfyllt | Delvis uppfyllt | Uppfyllt |
| Stockholm Parkering | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Delvis uppfyllt |
| SGA Fastigheter | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Saknar KF-mål |
| Bostadsförmedlingen | Uppfyllt | Saknar KF-mål | Uppfyllt | Delvis uppfyllt |
| Stokab | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| Stockholms Hamn | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| Stockholm Vatten | Uppfyllt | Delvis uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| Stockholms Stadsteater | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| Stockholm Business Region | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt | Uppfyllt |
| S:t Erik Försäkring | Uppfyllt | Saknar KF-mål | Uppfyllt | Uppfyllt |
| S:t Erik Livförsäkring | Uppfyllt | Saknar KF-mål | Uppfyllt | Uppfyllt |
| S:t Erik Markutveckling | Uppfyllt | Saknar KF-mål | Uppfyllt | Uppfyllt |

| Kommentarer till prognoser som avviker från årsmålet | |
|--|---|
| Svenska Bostäder | <p>Avvikelse avseende <i>nyproduktion</i>, där antalet påbörjade lägenheter bedöms landa på 589 istället för 900 som var målet, enligt bolaget.</p> <p>Detta beror på projekten Snabba Hus Råcksta samt Norra Ängby som är överklagade samt förändring i fördelningen av antal lägenheter i Albano. Även färdigställandet av studentlägenheter kan p g a överklagande bli något lägre än målet om 200 lägenheter.</p> <p><i>Produktionen av solenergi</i> bedöms bli något lägre, då förutsättningarna för att installera solceller påverkas av framtida skatteregler och därmed osäkert hur planerna kan fortskrida.</p> <p>Prognosen för <i>sjukfrånvaron</i> är något högre än målet om 4 procent för 2016. Majoriteten av sjukfrånvaron kan härledas till långtidssjukfrånvaro. Inom bolaget bedrivs ett aktivt rehabiliteringsarbete med syfte att få tillbaka långtidssjuka i arbete samt ett förebyggande hälsoarbete.</p> |
| Familjebostäder | <p>Avvikelse avseende <i>färdigställande av studentbostäder</i>. Bolaget aviserar att 90 studentlägenheter kommer att färdigställas under 2016, vilket kan jämföras med målet om 200 lgh.</p> <p><i>Radonmätningar</i> utförs och rapporteras enligt gällande föreskrifter, dock rapporterar Familjebostäder att målet om 90 procent av fastigheterna har en radonhalt lägre 200 bq/m³ luft endast delvis kommer uppfyllas.</p> |
| SISAB | <p>Viss avvikelse i <i>produktion av solenergi</i> p g a försening i installationer av två solcellsanläggningar.</p> <p>Målet om 75 procent <i>andel elbilar</i> kommer inte att nås under 2016. Detta p g a att bolaget är bundet till ett tidigare avtal, dock kommer nya avtal innebära att andelen supermiljöbilar ökar ytterligare.</p> <p>SISAB aviserar för avvikelse gällande antal <i>ungdomar som får sommarjobb i stadens regi</i> och <i>tillhandahållna platser för feriejobb</i>. Förklaringen är att det varit svårt att hitta lämpliga positioner och arbetsuppgifter.</p> |
| Stockholm Parkering | Avvikelse i <i>sjukfrånvaron</i> , som beror på ökad långtidssjukfrånvaro. |
| Bostadsförmedlingen | Avvikelse i <i>sjukfrånvaron</i> . Anledningen är en högre korttidssjukfrånvaro än normalt under årets första månader samtidigt som flera längre sjukskrivningar finns kvar. Bolaget arbetar aktivt med rehabilitering och bedriver även ett proaktivt och omfattande friskvårdsarbete. |
| Stockholm Vatten | Avvikelse avseende <i>matavfallsinsamling</i> . Lägre andel insamling av restaurangers matavfall och bolaget avvaktar insamlingen från livsmedelsbutiker på grund av oklarheter i lagstiftningen. |

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Från år 2016 har bostadsbolagen ett krav på sig att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till minst 3 000 per år från och med 2019.

Svenska Bostäders räknar med att kommunfullmäktiges nyproduktionsmål om 500 lägenheter uppfylls under året med 589 påbörjade lägenheter. Däremot kommer bolaget inte att uppnå det egna målet om 900 påbörjade lägenheter under 2016. Förklaringen är att flera projekt är överklagade samt att fördelningen av antalet lägenheter i Albano har blivit färre än planerat. Större projekt som kommer att påbörjas under året återfinns i Grimsta, Bagarmossen och Råcksta. Familjebostäder och Stockholmshem bedömer att målet om vardera 500 påbörjade lägenheter kommer att uppnås. Under tertialet har 32 respektive 48 stycken påbörjats.

Konceptet Stockholmshusen är lanserat. Bostadsbolagen samarbetar med berörda förvaltningar för att skapa attraktiva bostäder till en lägre produktionskostnad och med rimliga hyror. Familjebostäders projekt i Farsta och Bandhagen med 330 lägenheter kommer gå ut på samråd efter sommaren. Bolagens samarbete ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av cirka 1 500 lägenheter per år, from 2017.

Projektet Snabba Hus som Svenska Bostäder driver i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Svenska Bostäder kommer under året ha inflyttning i 282 lägenheter i Västberga, varav 100 stycken blir studentlägenheter.

Arbetet med en gemensam ackvisitionsstrategi pågår och ska utmynna i att bostadsbolagens arbete samordnas för att nå bättre effektivitet och en ökad nyproduktionstakt framöver.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Bostadsbolagen har ett stort åtagande för att bidra med boende till prioriterade grupper på bostadsmarknaden, såsom unga, studenter och andra med svag ställning.

Byggandet av studentbostäder är en viktig och prioriterad del i att öka Stockholms attraktivitet som studentstad. Svenska Bostäder har totalt planer för att bygga drygt 1 500 studentlägenheter där Albano och Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen är de största projekten. Familjebostäder har planer att byggstarta 1 000 lägenheter för studenter under de närmaste fem åren, varav 87 byggstartas under 2016. Stockholmshem kommer under året ha inflyttning i 279 studentbostäder i Älvsjö och har för de kommande åren planer på ytterligare 452 studentlägenheter, varav 172 är byggstartade.

En annan prioriterad grupp med svag ställning är de nyanlända flyktingarna. Det är framförallt Stockholmshem som arbetar intensivt med att möta det utökade behovet av bostäder till denna grupp. Bolaget har hittills under året överlämnat totalt 235 lägenheter till SHIS Bostäder, varav 88 tillfälliga bostäder i paviljonger avsedda till de nyanlända. Även Micasa Fastigheter har i uppdrag att skapa fler boenden för prioriterade grupper. För att möta

det akuta behovet hyr Micasa Fastigheter ut lokaler som för närvarande är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel. Behovet av långsiktiga boendelösningar kommer dock att öka.

En ytterligare satsning för att öka bostäder till prioriterade grupper är kompiskontrakten. Dessa infördes 2015 för ungdomar och från och med 2016, under en testperiod om två år, finns nu motsvarande möjlighet för pensionärer. Hittills under 2016 har bolagen tecknat 21 kompiskontrakt, varav 3 till pensionärer.

Prioritering av ytterstaden rörande bl. a idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Samtliga av koncernens bolag som har verksamhet, fastigheter eller anläggningar i ytterstaden bidrar till utvecklingen i dessa områden. Hittills har bostadsbolagen och Stokab tagit fram CSR-strategier för ett ökat socialt ansvarstagande. Till hösten kommer övriga bolag att göra detsamma. Syftet är att implementera strategier i samtliga bolags verksamhetsplaner inför år 2017.

Bolagen ska medverka i de lokala utvecklingsprogrammen som respektive stadsdel ska utarbeta under året. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Resurser ska styras till områden med störst behov. Uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas.

Bostadsbolagen verkar med särskilt fokus i de områden där de har betydande volymer och ett stort antal bostäder och hyresgäster. Svenska Bostäder har sedan 2007 genomfört Järvalyftet. Bolaget kommer till och med 2016 ha rustat upp cirka 65 procent av beståndet i området, vilket omfattar cirka 5 000 bostäder. Därutöver kommer bolaget att, under året påbörja ett stadsutvecklingsprojekt vid Rinkeby allé och fortsätta med upprustning av Husby Centrum. Upprustningen av Husby Centrum ska ske i samverkan med boende och näringsidkare och ha ett feministiskt perspektiv. Målsättning är att projektet är klart till år 2020.

Familjebostäder har utvecklat Rinkebystråket till en levande handlegata som snart är helt färdigställd och som invigdes i september år 2015. Projektet har, förutom närservice, medfört ett stort antal nya arbetsplatser i området. Under 2016 planeras en ombyggnad av en fastighet för en hyresgäst som kan komma att etablera ett par hundra nya arbetsplatser i området.

I Vällingby och Hässelby genomför Svenska Bostäder gårdsupprustningar samt fasad- och fönsterrenoveringar som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing. I mars 2016 öppnade Kulturhuset Stadsteatern verksamhet i det av Svenska Bostäder ägda, Kulturhuset Trappan i Vällingby. Målet med verksamheten är att arbeta med en lokal förankring i civilsamhället.

Familjebostäder fortsätter stärka sina fokusområden som utöver Rinkeby är Rågsved och Farsta. I Rågsved samarbetar bolaget med fastighetsägarföreningen om hur området och centrum kan utvecklas. Fastighetägareföreningen arbetar tillsammans med stadsdelsförvaltningen även fram en vision för Rågsved.

Utifrån Farsta stadsdelsvision för Farsta/Fagersjö pågår ett arbete med att stärka stadsdelen. Dialog har förts med boende i Fagersjö om utveckling av detta område som innefattar nya bostäder, utvecklad infrastruktur och närservice. I området Farsta/Fagersjö har bolaget tagit beslut om planerad nyproduktion om cirka 900 lägenheter.

Stockholmshem arbetar aktivt i Bagarmossen och under våren har samverkan med boende och verksamma i området skett. Stockholmshem utreder också behov och möjligheter att bistå så att hyresgäster som är nyanlända flyktingar får goda förutsättningar att komma in i samhället.

SISAB, utbildningsnämnden, Stockholmshem och Stockholms Stadsteater AB planerar att tillsammans utveckla Skärholmens gymnasium. Stadsteatern har under 2015 tecknat ett nytt hyresavtal med SISAB, för en långsiktigt hållbar verksamhet. Utgångspunkten är en samlokalisering av teatern, bibliotek, kulturskola samt möjligheter till flexibla lokaler för stadsdelens föreningsliv.

Kulturhuset Stadsteatern har också, utifrån ägardirektiv, påbörjat kartläggningen av möjliga spelplatser i stadens ytterområden för en vår- och höstverksamhet liknande Parkteatern men inomhus. Planerad start för Kretsteatern är 1 december 2016. Genom denna verksamhet får fler medborgare möjlighet till kulturupplevelser i sitt närområde.

Stockholm Vatten fortsätter att arbeta mot höga mål för dricksvattenkvalitet, avfallshantering, hanteringar av vattenläckor och avloppsstopp så att alla kunder oavsett var, fortsätter vara nöjda med tjänsterna. Stockholm Vatten ser över processer och organisation för exploateringsprojekt så att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering. Stockholm Vatten arbetar också aktivt för att motverka källaröversvämningar och leveransavbrott. Problemet med soptömning vid byte av avfallsentreprenör i början av året är nu löst och hanteringen fungerar återigen normalt.

I samarbete med stadsdelsnämnderna utvecklar SBR det lokala näringslivsarbetet genom bland annat riktad utbildning mot de lokala näringslivssekreterarna, som finns i nio av de fjorton stadsdelsförvaltningarna. Utbildningen syftar till att lägga en mer gemensam nivå för näringslivsarbetet för ett jämlikt och rättsäkert bemötande av företagen i de olika stadsdelsförvaltningarna.

Skolplanering för ett växande Stockholm

SISAB har i de senaste årens budgetar fått ett tydligare ansvar att ha en ledande roll i planering och genomföra utbyggnad av skolor och förskolor för ett växande Stockholm. Under 2015 har SISAB:s investeringsvolymerna därmed ökat och så planeras det även fortsätta göra under 2016. Som en del i detta arbete ser bolaget över möjligheter till förvärv av lämpliga fastigheter för att tillgodose stadens långsiktiga behov av pedagogiska lokaler.

SISAB planerar större investeringar i cirka 23 skolor och förskolor under året. Större projekt under året planeras i Stadshagsklippan, Sveaplans Gymnasium, Söderholmsskolan, Tullgårdsskolan, Vasa Real, Vinstaskolan, Vällingbyskolan, Västertorpsskolan samt en skola på Årstafältet. Därutöver rustar och utvecklar bolaget cirka 230 skol- och förskolegårdar.

Även bostadsbolagen har ett kontinuerligt samarbete med respektive stadsdel vid nyexploatering för att vid behov inrymma skolor. Vid eventuella vakanser i andra lokaler prövas också möjligheten till etablering av förskolor om läget och övriga förutsättningar bedöms lämpliga.

S:t Erik Markutveckling förvärvade år 2014 kontorslokaler i Hammarby Sjöstad i syfte att bygga om delar av dessa till skollokaler. SISAB har tillträtt lokalerna för ombyggnad och skolverksamhet påbörjas fr.o.m. höstterminen 2016.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under året arbetar bostadsbolagen med att ta fram en ny strategi för hyressättning av förenings- och kulturlokaler som ska tillämpas i bolagens bestånd för att ge en långsiktig och hållbar hyressättning av dessa. Stadsholmen har tagit fram en modell som sedan har använts vid omförhandling av kontrakten på ett antal av bolagets föreningslokaler.

Efterfrågan på lokaler i anknytning till bostadsområden är fortsatt hög och arbetet med att frigöra uthyrningsbar yta fortgår. Familjebostäder kommer under 2016 ta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt Älvsjö torg, som syftar till att säkerställa ett bra utbud av service och handel åt de boende. Även Stockholmshem arbetar med en strategi där lokaluthyrningen på ett tydligare sätt ska stötta områdesutvecklingen och bidra till attraktiva och trygga boendemiljöer. Arbetet med att utveckla förortscentrumen är prioriterat även för Svenska Bostäder som fortsätter renoveringen av Husby Centrum. Planer finns även för upprustning och utveckling av Kärrtorps och Björkhagens Centrum.

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens lokalutnyttjande effektiviseras. Tillsammans med berörda nämnder arbetar SISAB för att fler idrottshallar byggs i anslutning till skolor, tillgängliggöra klassrum, idrottshallar och idrottsytor utanför skoltid. Under året bedöms tio gymnastiksalar få en utökad användning.

Stokab har ett inriktningsbeslut på att planera för en omlokalisering av sitt huvudkontor från Tulegatan. Även Stockholmshem har i uppdrag att planera och genomföra en omlokalisering av huvudkontoret, från Hornsgatan till Skärholmen.

Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Under året fortsätter samtliga bolag att arbeta utifrån stadens miljöprogram och de övergripande miljömålen. Stadens bolag omfattas av en ny lagstiftning om energikartläggning i stora företag. Miljöförvaltningen samordnar stadens kartläggningsarbete. Bolagen ska genomföra en översyn av energianvändningen och komma med förslag på kostnadseffektiva åtgärder både för att spara energi och för att effektivisera energianvändningen. Under 2016 kommer Stockholm Vatten, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter och SGA-fastigheter att påbörja arbetet.

Hållbar energianvändning

Koncernens samtliga fastighetsbolag har som mål att uppnå en energieffektivisering om cirka 2-3 procent under året. Detta sker genom investeringar i nya installationer, ökad energiåtervinning, värmepumpar samt isolering och fönsterbyten vid upprustningar. Flertalet bolag kommer att arbeta med optimering av driften av befintliga installationer. Ökad nyproduktion med låg energianvändning bidrar också till en lägre genomsnittlig förbrukning.

De ekonomiska förutsättningarna för installationen av solceller har ändrats drastiskt sedan skattebefrielsen på egenproducerad el tagits bort från den 1 juli 2016. Stockholms Hamnar har därför tillfälligt stoppat ytterligare utbyggnad av solcellsanläggningar. Två nya bergvärmepumpar kommer att färdigställas i Masthamnen under 2016. Även SISAB planerar installation av solceller på Kvickentorpsskolan och Thorildsplans gymnasium. Svenska Bostäder och Familjebostäder kommer under året att komplettera med fastighetsnära energiproduktion genom installation av solceller.

Stockholm Vatten arbetar med energieffektiviseringar, men elanvändningen ökar på grund av ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. Reningen av avloppsvatten sköts på ett klimatsmart sätt med värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion. Verksamhetens arbete med energieffektivisering kommer att utökas.

Stockholm Parkering fortsätter byta ut belysning i sina egna anläggningar till energieffektiv LED och vid nyproduktion installeras endast sådan. Bolaget har också initierat en övergång till ”kallgarage” vid nyproduktion och upprustning för att minska uppvärmningsbehovet.

Sund inomhusmiljö

För att säkerställa en god inomhusmiljö arbetar fastighetsbolagen med fuktskydd i ny- och ombyggnadsprojekt, bland annat genom miljödata enligt ”Sunda Hus”. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till en sund inomhusmiljö. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter och åtgärdas vid behov.

Giftfritt Stockholm

Koncernens fastighetsbolag har sedan flera år ställt krav vid upphandlingar på att inga miljö- och hälsofarliga produkter ska användas. Under 2016 kommer fokus ligga på att öka användningen av Byggvarubedömningens klassning hos företag som använder byggprodukter.

Under april har Henriksdals reningsverk haft problem med flytslam i reningsprocessen och detta har påverkat reningsresultatet. Åtgärder vidtas nu för att säkra att kraven nås.

SISAB samarbetar med verksamheterna för giftfria förskolor.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Det pågår flera aktiviteter hos Stockholm Vatten och övriga bolag för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst i avfallsverksamheten (t ex matavfallsanläggningen i Högdalen och projekt för att öka matavfallsinsamlingen). Stockholm Vatten driver projektet Stockholms framtida avloppsrening (SFA), som kommer att ha stora positiva miljöeffekter, både vad avser

vattenkvalité och återvinning. Klimatförändringar kan leda till försämrade råvattenkvalitet och fler problem med bräddningar och översvämningar, vilket måste hanteras.

Bostads- och övriga fastighetsbolag planerar en fortsatt utveckling av möjligheterna till källsortering och matavfallsåtervinning enligt stadens ambitioner. Även inom byggverksamheten verkar bolagen för en ökad sortering och återvinning av byggavfall.

Stockholm Vatten planerar att öka informationen för att nå de yngre medborgarna med information om kretslopp, vatten och avfall. För att nå målet om en matavfallsinsamling på minst 70 procent till år 2020 pågår ett antal projekt och utredningar för att långsiktigt utveckla avfallshanteringen, minska matsvinn och öka matavfallsinsamlingen samt se över avfallstaxan för en mer miljöanpassad avfallshantering

Miljöanpassade transporter

Klimatsmarta transporter är nödvändigt för ett hållbart Stockholm. Flera av fastighetsbolagen ökar antalet laddningsplatser för elbilar samt tillhandahåller fler och säkra cykelparkeringar. Även cykelgarage planeras.

I stort sett har samtliga bolag idag 100 procent miljöfordon i sin bilflotta.

Stockholm Parkering arbetar med att bygga ut nya laddmöjligheter tillsammans med berörda fastighetsägare. Bolaget erbjuder cykelparkering i sina parkeringsanläggningar för att bidra till ökad andel hållbart resande.

I Stockholm Vattens reningsverk produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen.

Flertalet bolag har också antagit resepolicyer för en ökad andel hållbara transporter i tjänsten.

Hållbar stadsutveckling

Hållbar stadsutveckling innebär bland annat hållbar dagvattenhantering inom bolagens fastigheter samt ambitioner om ökade möjligheter till stadsnära odling och grönytor för rekreation.

Flera projektidéer finns vad gäller att främja grönska och närodling hos främst bostadsbolagen. I bland annat Rågsved identifieras platser att försköna inom projektet ”Rågsveds gröna gårdar”.

Under 2016 uppdaterar Micasa Fastigheter sin projektprocess. Detta kommer medföra att miljöfrågorna får ett tydligare fokus i tidiga skeden.

Resurseffektiva kretslopp

Samtliga bolag har genomföransvar och arbetar för att bidra till stadens mål om minst 70 procent insamlat matavfall år 2020. Familjebostäder har initierat ett samarbete med Stockholm Vatten för att öka intresset för återvinning av avfall och matavfallsinsamling. Detta har redan idag medfört att över 50 procent av hyresgästerna kan sortera ut sitt matavfall. Under 2016 kommer fler hyresgäster i Tensta att få möjlighet till modern sopsortering.

Micasa fastigheter har som mål att 50 procent av fastigheterna ska få tillgång till matavfallsinsamling under 2016. Samtidigt pågår ett informationsprojekt i Trygghetsboenden för att öka engagemanget för källsortering och matavfallsinsamling i fastigheterna.

Stockholm Vatten indikerar dock att det har varit svårare än beräknat att få restauranger att samla in matavfall. Detta i kombination med att bolaget fått avvakta med insamling från livsmedelsbutiker, på grund av oklarheter i lagstiftningen, medför att målsättningen för året inte kommer uppnås.

Stockholms Hamnar genomför en genomlysning av den totala avfallshanteringen under 2016 och samtal pågår med vissa rederier om att samla in matavfall från fartyg.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagen arbetar aktivt med att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande och trygghetsarbete. De ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön samt ett socialt ansvarstagande. Detta arbete sker tillsammans med boende, handlare och intressenter för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna.

Bostadsbolagen tar ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby, Tensta, Farsta och Rågsved. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. I Rinkeby pågår parallellt med Svenska Bostäders ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet, breda trottoarer och cykelvägar.

Stadsteaterns nya verksamhet i Vällingby invigdes under våren och planeringsarbetet för ytterligare teaterverksamhet, Kretsteatern, i Stockholms ytterstad pågår.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolagen fortsätter att genomföra tillgänglighetssatsningar för att öka framkomlighet och delaktighet för stadens invånare och besökare. Flera bolag har representanter i Funktionshinderrådet och tar regelbundet fram planer utifrån stadens program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. För att tillgodose behov hos bolagens olika kundgrupper arbetar flera av bolagen med att utveckla webblösningar som förenklar för kunderna.

Familjebostäder har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor som verkar utifrån stadens program för ökad delaktighet. Utbildningsinsatserna för bolagets personal har fortsatt, med

insikts- och bemötandebildning. Åtgärder som är till nytta för många och ökar möjligheten till ett ”självständigt boende” till en rimlig kostnad prioriteras.

Stockholmshem planerar också för ett tillgänglighetsperspektiv i de projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer som nu tas fram.

För att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet i lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har Svenska Bostäder genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Nu implementeras inventeringen och diskussion med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Micasa Fastigheter ska klassificera alla fastigheter enligt bolagets tillgänglighetsprogram. Med tillgänglighet avses den fysiska tillgängligheten (inklusive syn och hörsel). En tillgänglighetsbesiktning utförs och därefter åtgärdas alla brister i tillgänglighet successivt.

SISAB genomför under 2015-2018 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. ”Enkelt avhjälpna hinder” enligt Boverkets definition samt hissar och toaletter i anslutning till publika lokaler åtgärdas. 15 skolor tillgänglighetsanpassas 2016.

Stockholms Hamnars arbete med upprustning av stadens kajer (30 mnkr i år) innefattar att göra dem mer tillgängliga. Den nya terminalbyggnaden på Värtapiren kommer att erbjuda, inte bara resenärerna, utan även stockholmarna tillgång till en del av hamnområdet.

Stockholm Vatten arbetar ständigt med tillgänglighetsförbättringar, internt såväl som externt. I samband med flytten till nya lokaler som slutfördes i mars har särskild dialog förts med medarbetare med särskilda behov och tillgänglighetsanpassningar har genomförts.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Relationen och samarbetet med hyresgäster och kunder är en grundläggande del i bolagens arbete med att skapa delaktighet och inflytande. Inte minst för att belysa vikten av att skapa hållbara områden utifrån ett miljöperspektiv, men också inkludera fler i kommande stadsutveckling i en stad som växer.

För att få kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Samråden har fungerat mycket bra med få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Familjebostäder utvecklar sin hemsida och andra digitala funktioner och sedan mars 2016 har bland annat boendeintroduktionen förbättrats. I Farsta har hyresgäster deltagit i en workshop som utifrån de boendes berättelser skapat ett förslag på en muralmålning till en husvägg nära Farsta Centrum. Andra exempel på genomförda aktiviteter i år är kvartersmöten och workshops kring trygghetsfrågor i Tensta och trygghetsseminarium i Rågsved.

I Husby samarbetar SISAB med Fryshuset för att fylla f d Dalhagsskolan med flera typer av verksamheter. Projektet skapar lokala arbetstillfällen och utbildning, men också delaktighet och engagemang. När ombyggnationen är klar ska lokalerna, förutom skola, även inrymma bland annat föreningsverksamhet som sammantaget kan bidra till ett ökat demokratiskt deltagande.

Kulturhuset Stadsteatern är närvarande i såväl Skärholmen som Vällingby med fasta scener och i övriga ytterstadsområden genom Parkteaterns sommarturnéer. På så vis tillgängliggörs kultur till medborgarna i deras närområde med lokal förankring i civilsamhället och med delaktighet av framför allt barn och unga vuxna.

Stockholm Vatten driver miljöinfocentrat GlashusEtt i Hammarby sjöstad med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete. Bolaget håller löpande kommunikation med påverkade grupper vid t.ex. byggnation för Stockholms framtida avloppsrening (SFA).

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagen eftersträvar en blandning av åldrar, etnisk mångfald och medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter då det främjar utveckling och nytänkande. För att skapa en god arbetsmiljö och för att skapa förståelse och insikt om vikten av jämlikhet arbetar man med information. Inför lönerrevision har aspekten på jämställda löner uppmärksammats. Medarbetarna erbjuds friskvård som ett led i en hälsosam arbetsplats.

Inom fastighetsbranschen är efterfrågan hög och det råder brist på bland annat projektledare. Bostadsbolagen arbetar med skolor och högskolor, deltar på KTH:s mäs sa Lava och är synliga på sociala medier, såsom LinkedIn. Familjebostäder, som är mitt uppe i ett generationsskifte, ser stora möjligheter till arbete och försörjning, inte minst för nyanlända ingenjörer. En modell för hur bolaget ska arbeta med praktikanter och rekrytering av t ex nyanlända planeras att tas fram under året.

Många av bolagen samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen för att finna praktikplatser och arbeten till långtidsarbetslösa och långtidssjukskrivna. Fastighetsbolagen fortsätter arbeta med sociala krav i upphandlingar. Där så är möjligt ställer man krav på entreprenören att erbjuda arbets- eller praktikplatser för långtidsarbetslösa.

Stockholm Vatten inledde i slutet av 2015 en utbildningssatsning inom diskrimineringsområdet som fortsätter under 2016, då samtliga medarbetare ska genomgå utbildningen.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Jämställdhet, jämlikhet och mångfald ska genomsyra bolagens verksamheter, både internt och gentemot deras kunder. Vid nyrekryteringar används kompetensbaserad rekrytering.

I Bostadsförmedlingens verksamhet ska alla kunder behandlas likvärdigt och utan diskriminering. Bolaget har tydliga kö- och förmedlingsregler som bygger på att den bostadssökande som har längst kötid och samtidigt uppfyller fastighetsägarens krav ska erbjudas lägenheten.

Under flera år har Svenska Bostäder och Familjebostäder erbjudit sina unga hyresgäster rabatterade sommarlovsaktiviteter i samarbete med olika föreningar. Nytt för i år är ett samarbete där bolagen tillsammans har tagit fram ett brett program som syftar till att erbjuda något som lockar alla. Utöver traditionella aktiviteter såsom fotbolls-, friidrotts- och simskola, som inte alltid är lika attraktiva för flickor som för pojkar, erbjuds t ex olika konstaktiviteter i samarbete med Tensta konsthall och djurskötsel i samarbete med två 4H gårdar.

Micasa Fastigheter har under 2016 utbildat nyckelpersoner i mänskliga rättigheter. Avsikten är att utbilda samtliga medarbetare.

S:t Erik Markutveckling kommer under 2016, främst vid hyresgästkontakter och hyresgästundersökningar, sträva efter att medvetandegöra eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män upplever bland annat bolagets lokaler och kontakter med kunder.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolagen har ökade ambitioner att erbjuda jobb, lärlingsplatser, feriejobb och praktik och att minska ungdomsarbetslösheten. Flertalet av bolagen tar emot praktikanter via Jobbtorg Stockholm. Under 2016 har samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen rörande visstidsanställningar och feriejobb utvecklats.

Stockholmshem och Familjebostäder kommer ta emot 80 sommarungdomar vardera. Familjebostäder planerar även för att ta emot åtta praktikanter via Jobbtorg Stockholm och hittills i år har tre personer fått praktikplats hos bolaget.

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget och med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Antalet ungdomar som erbjuds sommarjobb kommer att öka under 2016 till cirka 75 personer jämfört med cirka 50 personer 2015.

Bostadsförmedlingen beräknar för 2016 att uppfylla årsmålet om 16 sommarjobbare och ytterligare fyra ”feriejobbare” utanför sommarperioden. Utöver det jobbar flera ungdomar extra inom bolaget, vid sidan av studier. Hos Stockholms Hamnar erbjuds totalt 57 ungdomar runt 20 år anställning sommaren 2016.

Stockholm Business Region har påbörjat ett samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen, genom ett gemensamt kommunikationsarbete avseende stadens erbjudande till företagen gällande näringslivsservice. Syftet är att få fler i praktik och arbete.

I upphandlingen av renoveringen av Dalhagsskolan har SISAB ställt särskilda krav på att ungdomar och unga vuxna i området ska involveras i utförandet. Projektet ger utbildning och arbetslivserfarenhet till 10-14 unga arbetslösa.

Stora investeringar och projekt

Investeringsvolymerna inom koncernens bolag beräknas under 2016 att uppgå till närmare 11 350 mnkr. Bolagen har i uppdrag att under året genomföra ett ambitiöst investeringsprogram som ligger på en fortsatt hög investeringsnivå. Under 2016 kommer koncernens bolag att driva cirka 45 projekt över 300 mnkr. Av dessa kommer drygt 30 projekt att medföra tillskott av bostäder, skolor och infrastruktur.

Flertalet projekt bedöms genomföras inom beslutade budgetramar och med positiva investeringsresultat. Ett stort antal visar dock relativt låga positiva nettonuvärden. De bedömda investeringarna per bostad hos bostadsbolagen indikerar en högre kostnadsnivå per lägenhet som i vissa fall beror på mer komplicerade tekniska förhållanden. Berörda bolag bör se över förutsättningarna att reducera bedömda produktionskostnader för att långsiktigt kunna tillgodose behovet av lägenheter med rimliga hyresnivåer.

Under 2016 kommer två av stadens största projekt att färdigställas. Det ena projektet är ombyggnaden av Värtapiren som ger Stockholm en modern hamn med fler kajlägen och en helt ny terminalbyggnad som med sitt ”gröna” tak blir tillgänglig för alla, inte bara hamntrafikresenärer. Det andra är ombyggnaden av hamnanläggningen Kapellskär i Norrtälje. Båda anläggningarna tas i drift i juni 2016 och bedöms kunna avslutas inom planerad budget och tidplan.

Stockholm Vatten kommer under året att ta fram ett reviderat genomförandebeslut för Stockholm Vattens största projekt, Stockholms framtida avloppsrening (SFA). Projektets budgetram och tidplan revideras på grund av en ökad komplexitet. Detta kommer innebära en betydande påverkan på genomförandet.

Av övriga större projekt kommer Svenska Bostäder att under året färdigställa ombyggnation av kv. Neglinge i Tensta och Stadsholmen blir klar med kv. Katarinabacken på Södermalm. Stockholmshem färdigställer kv. Grimman på Södermalm och Golvläggaren i Liljeholmen under våren samt Bjällerkransen i Västertorp som blir ett boende för SHIS som beräknas bli klart i slutet av 2016.

AB Familjebostäder planerar att påbörja Kabelverkets etapp 1 som omfattar 133 lägenheter i Älvsjö. Bland stora projekt planerar AB Stockholmshem att påbörja Sävlången och Idlången i Årsta, Rosenlundsparken på Södermalm. Sammanlagt omfattar dessa 280 lägenheter. Därutöver kommer ytterligare ett antal mindre projekt att startas.

Svenska Bostäder, SISAB och Stockholm Parkering bedömer att de kommer att genomföra investeringar utöver budgeterad investeringsnivå. Svenska Bostäder förvärvar bland annat mark i Albano som inte ingick i budgeten.

Övriga bolag aviserar en investeringsvolym som i huvudsak motsvarar budgeten eller i vissa fall understiger den på grund av förskjutningar i projektplaner.

I de planerade investeringarna för året ingår inte Stockholmsshems investeringar i temporära bostäder för nyanlända, vilka kan öka investeringsvolymerna ytterligare.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har Micasa Fastigheter avyttrat två fastigheter till systerbolag inom koncernen för att dessa ska utvecklas till bostadsprojekt för flera hyresgästgrupper. Det är fastigheten Vårdhemmet 2 i Räcksta som såldes till AB Stockholmshem och fastigheten Hammarö 11 som såldes till Familjebostäder

Tele2 Arena ska delfinansieras genom försäljning av byggrätter inom bolagets ägda fastigheter, Arenagaraget överläts till Stockholm Parkering som har haft driftansvaret för anläggningen sedan den öppnades 2013.

Begränsningar för avdrag för koncerninternas räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninternas räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Skatteverket har i mars 2015 inkommit med svar gällande avdrag på koncerninternas lån inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stadens bolag har i likhet med tidigare år yrkat för räntekostnaderna i föregående års deklaration som avser inkomståret 2014. En dialog pågår nu med Skatteverket och berörda bolag sedan december 2015 angående deklarationerna. Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket inväntas.

Gemensamma administrativa projekt kommunkoncernen – bolagskoncernen

I enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag, pågår implementeringen av ett nytt koncerngemensamt ekonomisystem Agresso M4. Den 1 maj 2016 driftsattes ytterligare sex bolag och sammanlagt använder nu tio bolag i koncernen systemet. För övriga bolag kommer implementeringen att pågå till och med år 2017.

Upphandling av ett nytt gemensamt fastighetssystem för Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter är avslutad. Implementeringen och driftsättning planeras pågå under 2016 till 2018.

Sedan årsskiftet har Stockholms Stadshus AB, SGA Fastigheter och S:t Erik Markutveckling övergått till en ny gemensam lönetjänst. Lönetjänsten och arbetsmodellen utvärderas under året samtidigt som Stockholms Stadshus AB genomför en kartläggning för att närmare analysera hur bolagskoncernen framöver kan samarbeta inom löneadministration.

Koncernens bolag har i uppdrag att ta fram en CSR-strategi för hur de i verksamheten och vid investeringar, genom en sammanhållen strategi, kan bidra till en positiv samhällsutveckling. Ramen för strategin togs fram av bostadsbolagen under 2015 och under våren 2016 har resterande bolag påbörjat arbetet att utveckla strategier utifrån respektive bolags förutsättningar. Bolagskoncernen har även påbörjat förberedelser inför att ta fram en hållbarhetsredovisning i enlighet med kommande lagändring i Årsredovisningslagen. En del i redovisningen kommer att vara sociala bokslut.

Upphandlingen av program eDok avslutades i början av året och Formpipe vann med systemet Platina. Arbetet med lösningsspecifikation pågår och leverantören påbörjar arbetet med att konfigurera systemet under sommaren. Familjebostäder kommer att vara en av tre piloter med start under 2017.

Årsprognos per bolag och koncernledningens kommentarer

Sverige befinner sig i en högkonjunktur. Fastighetsmarknaden går på högvarv och efterfrågan på lokaler är fortsatt mycket stor. Detta påverkar även koncernens bolag och risken för vakanser i bolagens bostadsbestånd är för närvarande marginell. Även infrastrukturbolagen påverkas positivt av konjunkturläget och aviserar fortsatt goda resultat.

Bolagens tertialrapporter och prognoser indikerar inga större avvikelser i jämförelse med budget 2016.

Det nuvarande konjunkturläget medför att risken för överhettning är påtaglig inom byggsektorn och flera av stadens bolag aviserar nu ökade kostnader i investeringsprojekten. Samtliga bolag bör därför se över förutsättningarna att reducera bedömda produktionskostnader. Koncernledningen betonar att bolagen måste fokusera på tydlig projektledning och styrning med god kostnads- och intäktskontroll för att motverka ökande produktionskostnader. För bostadsbolagen gäller att långsiktigt kunna tillgodose behovet av lägenheter med rimliga hyresnivåer.

För 2016 bör samtliga berörda bolag koncentrera resurserna till nyproduktion av bostäder och därtill hörande infrastruktur som skolor, förskolor, äldreboenden, temporära boenden, parkering, vatten- och avloppsinfrastruktur samt digital fiberinfrastruktur. Investeringar i befintliga fastigheter och anläggningar bör prioriteras till att vidmakthålla tillgångarnas tekniska funktioner och värde. I rådande högkonjunktur är det viktigt att prioritera investeringar som ger en tillräcklig avkastning och bibehålla en affärsmissig lönsamhet och långsiktig finansiell stabilitet.

Stockholms Stadshus AB räknar med ett resultat om 304 mnkr vilket är 202 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror framförallt på utdelning om 200 mnkr från intressebolaget Fortum Värme och utdelningar om 12 mnkr från bostadsbolagen, enligt § 3 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Resultat exklusive utdelningar är 8 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på lägre ränteintäkter.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ger ytterligare möjligheter att ianspråka delar av överskott från verksamheten till vissa ändamål. Kommunfullmäktige har inte beslutat om efterutdelning med anledning av 2015 års bokslut.

Den efterutdelning som kommunfullmäktige tog beslut om 2013, med anledning av 2012 års bokslut, har godkänts av Förvaltningsrätten och Kammarrätten, men är nu föremål för prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen.

AB Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om 95, inklusive åtgärder för Järvalyftet. Resultatet är 55 mnkr lägre än budget. I resultatet redovisas en jämförelsestörande post som uppgår till 55 mnkr. Posten avser en nedskrivning av Stadsholmens fastighet Daedalus 5 på grund av tillkommande kostnader för grundförstärkning. Intäkterna är 29 mnkr lägre än budget beroende på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt ökade nivåer avseende intäktsreduktioner vid ombyggnad av Järva. Bolaget räknar dock med reducerade driftkostnader i form av reparationer. Även taxebundna kostnader och finansiella poster minskar.

Insatserna för Järvalyftet beräknas till 189 mnkr, vilket är 14 mnkr högre än budget. Orsaken är förseningar av vissa projekt, som skulle avslutats under 2015.

Svenska Bostäders investeringsvolym beräknas till 2 790 mnkr för år 2016, vilket motsvarar närmare 25 procent av koncernens investeringar. Det är drygt 400 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen beror på förvärv av mark i Albano som inte budgeterats och fördyringar i pågående nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Dessa utgiftsökningar motsvaras dock inte fullt ut av en högre andel upprustade lägenheter eller nyproduktion. Koncernledningen anser mot denna bakgrund att det är angeläget att bolaget fokuserar på att motverka kostnadsutvecklingen och att förskjutningar i nyproduktionsprojekt inte ersätts av ersättningsinvesteringar som inte är avkastande.

För 2015 beräknas 589 bostäder påbörjas, vilket är en minskning jämfört med bolagets bedömning vid årsskiftet.

AB Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 345 mnkr. Prognosen är 5 mnkr lägre än budget. Det beror på att nettoomsättningen beräknas minska med 18 mnkr i jämförelse med budget beroende på lägre utfall i hyresförhandlingarna än beräknat. Bolaget har även ökat sina administrativa utvecklingskostnader. Detta kompenseras framförallt av lägre räntekostnader.

Investeringsvolymen förväntas minska från 1 408 mnkr i budgeten till 1 162 mnkr år 2016, Avvikelsen beror på tidsförskjutningar i ny- och ombyggnadsprojekt. Främsta anledningen är överklagade detaljplaner.

För 2016 beräknas 500 bostäder påbörjas, vilket följer bolagets bedömning vid årsskiftet.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att utveckla projektportföljen. För att uppnå budgeterat resultatkrav bör bolaget dock fortsätta att fokusera på fastigheternas driftnetton. Hyresförhandlingen för 2016 innebär ett lägre utfall jämfört med planerat och det måste kompenseras med lägre drifts- och underhållskostnader så att budgeterad resultatnivå följs.

AB Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 381 mnkr, vilket överensstämmer med budget.

Investeringsbudgeten uppgår till 1 852 mnkr, men justeras ned till 1 708 i prognosen. Anledningen till justeringarna är tidsförskjutningar i ny- och ombyggnadsprojekten på grund av överklaganden i planprocesserna.

För 2015 beräknas 500 bostäder påbörjas, vilket följer bolagets bedömning vid årsskiftet.

Koncernledningen uppmanar bolaget att inte låta avkastningsnivåerna i nyproduktionen sjunka under budgeterad nivå, så att bolagets långsiktiga resultat urholkas.

Stockholmshem har ett särskilt viktigt uppdrag att vara hyresvärd för SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm), som är Stockholms stads bostadssociala resurs. Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer Stockholmshem under året att överlämna ett ovanligt stort antal bostäder till SHIS. Under tertiet har Stockholmshem överlämnat 235 bostäder till SHIS. För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända flyktingar har Stockholmshem som en kortsiktig lösning hyrt bostäder i form av temporära bostadsmoduler av en leverantör. Bolaget arbetar med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under hösten/ vintern.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 1 mnkr, vilket är i linje med budget.

Antalet kunder i kön prognostiseras år 2016 till 550 000, vilket följer budget. Antalet hittills förmedlade student- och ungdomslägenheter har under första tertiet ökat kraftigt i jämförelse med föregående år.

Koncernledningen ser positivt på utvecklingen av förmedlade student- och ungdomslägenheter. Bolagets ambition avseende antal förmedlade försöks- och träningslägenheter är hög. Det är angeläget att bolaget intensifierar sitt arbete så att privata aktörer i större utsträckning bidrar med lägenheter.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) prognostiserar ett nollresultat, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå.

Investeringarna förväntas uppgå till 1 700 mnkr vilket överstiger budgeterad investeringsnivå med 100 mnkr. Det beror på att investeringstakten har höjts. Investeringsvolymen kommer nu att dubbleras jämfört med 2014.

SISAB har fått ett utökat ansvar för planering av nya förskolor och skolor. Det ställer krav på bolaget att i samråd med utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna åstadkomma pedagogiska lokaler med rimlig hyra. Med tanke på bolagets förhöjda investeringsvolym är

det också angeläget att få till en investeringsprocess med systematisk kontroll och uppföljning. SISAB bör även arbeta med att tydligt definiera beställar- och utförarrollen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB prognostiserar ett resultat inklusive realisationsvinster som uppgår till 92 mnkr. Budget för 2016 är 90 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 369 mnkr vilket är lägre än budget på 525 mnkr. Den lägre investeringsnivån under året förklaras av att ombyggnaden i Vintertullens servicehus har avbrutits i avvaktan på ett nytt beslut om fastighetens framtida användning.

Den inom staden pågående Äldreboendeutredningen kommer att bli vägledande för användning och utveckling av flera av bolagets fastigheter. Stadens ledningsplanering om framtidens boende för äldre kommer att ge bolaget en bra grund för framtida fastighetsplanering.

Micasa Fastigheter har en viktig uppgift att bistå Socialförvaltningen och SHIS med bostäder för att kunna härbärgera det stora antalet flyktingar.

S:t Erik Markutveckling AB:s resultat efter finansnetto prognostiseras till 33 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 28 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 67 mnkr, vilket är enligt budgeterad investeringsvolym. Investeringarna avser hyresgästanpassningar och ventilationsåtgärder.

I samband med kommande stadsutveckling i Söderstaden, Slakthusområdet, planerar bolaget tillsammans med exploateringsnämnden för överföring av några tomträtter till staden, för fortsatt utveckling.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -150 mnkr, att jämföra med resultatkrav på -150 mnkr.

Investeringarna beräknas till närmare 40 mnkr, vilket är i linje med budget.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget arbetar aktivt med intäktsutvecklingen. En åtgärd för att nå ett hållbart resultat är en försäljning av Arenagaraget till Stockholm Parkering. Detta ska genomföras under året. Likaså arbetar SGA Fastigheter tillsammans med exploateringsnämnden för att en försäljning av Norra och Södra byggrätten ska kunna genomföras.

SGA fastigheter kommer att få i uppdrag att utreda förutsättningarna för att modernisera Globen.

Stockholm Vatten Holding AB:s resultat efter finansnetto prognostiseras till 10 mnkr. I jämförelse med budget innebär det en avvikelse med 27 mnkr. I resultatet ingår en ytterligare avsättning om närmare 16 mnkr med anledning av Trafikverkets begäran om prövning av dagvattentaxan. I avvaktan på hovrättsdomstolens prövningstillstånd finns medel avsatta för eventuell återbetalning. Bolagets avskrivningar ökar med 22 mnkr, i jämförelse med budget

vilket beror på ett beräkningsfel. Ökningarna motverkas av att räntekostnaderna är 13 mnkr lägre än budget beroende på det gynnsamma ränteläget samt att skulden beräknas bli något lägre. Intäkterna väntas överstiga budget med 2 mnkr på grund av ökad vidarefakturerings.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten beräknas för helåret uppgå till 1 835, vilket är 30 mnkr lägre än budget.

Den långsiktiga planeringen för Stockholms framtida avloppsrening (SFA) revideras. Genomförandebeslutet fattades i ett tidigt skede. I en nulägesrapport till styrelsen för Stockholm Vatten i december 2015 redovisades en total prognos på 8,1 miljarder på grund av ökad omfattning och komplexitet samt bedömning om ökade behov av reserver i projektet. Tidplanen har även förlängts med fyra år så att projektet kan vara slutfört 2024 att jämföra med tidigare planerat 2020. Ärende för revidering av genomförandebeslut kommer att lämnas till kommunfullmäktige under 2016.

Bolaget har etappvis flyttat till moderna och ändamålsenliga lokaler som stödjer ett aktivitetsbaserat arbetssätt och underlättar samarbete inom verksamheten. I mars avslutades den sista delen av omlokaliseringen då huvudkontoret flyttade in i Ulvsunda. Tidigare har driftverksamheten flyttat till Högdalen och lagerverksamheten till lokaler i anslutning till huvudkontoret.

För att nå stadens höjda ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 70 procent av matavfallet till biologisk behandling finns en ny projektorganisation på plats.

Stockholms Stads Parkerings AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 91 mnkr. Resultatet är 41 mnkr bättre än budget beroende på intäktsutvecklingen. Ökningen är framförallt hänförlig till att bolaget reviderat sin bedömning av effekten av de höjda trängelskatterna och införandet av trängselskatt på Essingeleden.

Investeringarna beräknas uppgå till 297 mnkr, vilket är 44 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen förklaras av en något högre investeringsutgift för förvärvet av garaget under Tele2 Arena än vad som beräknats i budgeten. Bolaget förvärvar SGA Fastigheters garage under året.

Koncernledningen uppmanar bolaget att vara fortsatt proaktivt med att ta fram förslag till åtgärder för att bibehålla den goda omsättningsutvecklingen.

Stockholms Hamn AB:s resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 90 mnkr, vilket är 4 mnkr lägre än budgeterat resultatkrav. Bolaget bedömer att omsättningen inom hamnverksamheten kommer överstiga budgeten med 16 mnkr. Den ökade omsättningen har till viss del medfört ökade driftkostnader. Det är framförallt driftsättningen av Värtaterminalen. Även avskrivningarna ökar beroende på att de nya anläggningarna i Värtan och Kapellskär tas i drift. Räntekostnaderna är 10 mnkr lägre än budget beroende på den låga räntenivån.

Investeringarna beräknas uppgå till 1 120 mnkr att jämföra med planerad nivå på 1 303 mnkr. Avvikelsen mot budget beror främst på lägre utgifter under året i projekt Stockholm Norvik. Högsta domstolen har under våren beslutat att inte medge prövningstillstånd för överklagande av projektet. Det innebär att den nya hamnen i Norvik kan börja byggas under året.

Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn kommer att färdigställas helt enligt tidplan under hösten 2016. Slutredovisning av projektet kommer under hösten och bolaget aviserar inga större avvikelser. Koncernledningen anser att genomförandet av dessa projekt bör kunna inrymma ökade kostnader för driftsättning inom budgeterad resultatnivå.

AB Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 210 mnkr. Det är 11 mnkr bättre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en hög orderingång.

Investeringarna uppgår till 204 mnkr, vilket i stort följer budget och 4 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av utbyggnad av kommersiella fastigheter i innerstaden.

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagets ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Stockholms Stadsteater AB:s resultat beräknas uppgå till -350 mnkr, vilket är i linje med budget. Biljettintäkterna väntas minska med 11 mnkr i jämförelse med budget. År 2015 var biljettintäkterna de största i bolagets historia och det är framförallt större produktioner med höga intäktsförväntningar som redovisat lägre intäkter.

För att hålla budgeterad resultatnivå föreslår bolaget en reduktion av kostnaderna med motsvarande belopp. Det innebär lägre ekonomisk ram för verksamheterna under året och att starten på den nya verksamheten Kretsteatern kommer att senareläggas till 1 december 2016.

Kulturhuset Stadsteatern arbetar med att öka verksamheterna i linje med kommunfullmäktiges ägardirektiv kring kultur för barn och unga, bibliotek, utveckling av verksamhet i ytterstaden m.m.

Det är angeläget att bolaget fortsätter verka för en hög grad av flexibilitet i organisationen för att långsiktigt kunna verka i bolagsform. Självfinansieringsgraden för helåret beräknas dock ligga på 21,2 procent att jämföra med 22 procent för 2015.

Stockholm Business Region AB:s (SBR) prognostiserar ett nollresultat för året. Detta är linje med ägardirektiv och fastställt resultatkrav.

Under de två första månaderna 2016 har de kommersiella övernattningarna ökat med tio procent, vilket indikerar att ett nytt rekordår för besöksnäringen kan vara på gång.

SBR har det operativa ansvaret för European Song Contest som nu framgångsrikt genomförts i maj 2016.

Investeringarna beräknas uppgå till närmare 1 mnkr, vilket är i linje med budget.

S:t Erik Försäkring AB:s prognostiserade resultat för helåret beräknas oförändrat i förhållande till budget; 1 mnkr.

Under första tertialet har Svenska Bostäder drabbats av en brand i en fastighet. Antalet inbrott i skolor har ökat. Det är främst IT-utrustning som stjäls. Ökningen följer en trend i hela riket

Verksamheten har fortsatt ett stort fokus på införandet av det så kallade Solvens II regelverket, som gäller sedan 1 januari 2016 för försäkringsbranschen.

S:t Erik Livförsäkring AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 45 mnkr, vilket är i linje med fastställt årsresultat. Resultatet för tertial 1 är 193 mnkr lägre än föregående år och 28 mnkr lägre än budget. Det beror framförallt på att bolagets placeringstillgångar ökade betydligt mindre än föregående år. Enligt god redovisningssed och finansinspektionens krav redovisas försäkringstekniskt åtagande och placerade tillgångar till verkligt värde. Effekten är att bolaget ofta uppvisar stora resultatvariationer under året. Mot denna bakgrund återkommer bolaget i tertialrapport 2 med en eventuell revidering av prognosen för helåret.

Bolaget kommer slutföra implementeringen av sitt nya verksamhetssystem under hösten 2016.

Bilagor

1. Sammandrag av koncernen prognos 1
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 1
4. Sammandrag av koncernen tertial 1
5. Bruttoinvesteringar per tertial 1
6. VD-kommentarer per bolag
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt