

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Förslag till budget 2017 och inriktning 2018-2019 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 2017 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Bolagen har tagit fram förslag till budget och inriktning för sin verksamhet för de kommande åren. Förslagen utgår ifrån Vision 2040 - ett Stockholm för alla, och de inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner som kommunfullmäktige beslutat om i budget 2016 med inriktning 2017 och 2018.

I detta tjänsteutlåtande redovisar koncernledningen ett samlat förslag för bolagskoncernen. Stadsledningskontoret kommer i den fortsatta budgetprocessen ta fram ett budgetförslag för hela kommunkoncernen, för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2016.

Ärendet som nu föreläggs koncernstyrelsen utgår ifrån de fyra inriktningmålen.

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Därefter kommer koncernledningens synpunkter och förslag för respektive bolag.

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

Kommunfullmäktiges beslutade indikatorer för år 2016 redovisas per inriktningsmål i bilaga 6.

Ärendet

Omvärlden

Osäker återhämtning i global konjunktur

De senaste åren har präglats av en stor osäkerhet och den globala ekonomin är inte i ett lika expansivt skede. Den globala BNP-tillväxten beräknas ha uppgått till omkring 3 procent år 2015, vilket innebär att tillväxten har varit dämpad fyra år i rad. Detta förklaras främst av en svag utveckling i de så kallade tillväxtekonomierna, framför allt i Brasilien och Ryssland, men även en lägre utveckling i Kina håller tillbaka den globala tillväxten.

Samtidigt visar ny statistik att ekonomin fortsätter att förstärkas i bland annat USA och stora delar av euroområdet. Konjunkturåterhämtningen stöds av det låga ränteläget tillsammans med ett växande investeringsbehov. Den årliga BNP-tillväxten i OECD-länderna bedöms fortsätta att uppgå till ungefär 2 procent de närmaste åren och global BNP beräknas närma sig 4 procent år 2018. Det finns dock flera osäkerheter och för utvecklingen i Europa kan riskerna kring Brexit, Storbritanniens folkomröstning om EU, nämnas.

Svensk ekonomi på väg in i högkonjunktur

Trots en dämpad global tillväxt utvecklas Sveriges ekonomi positivt. För helåret 2015 uppgick BNP-tillväxten till 4,1 procent och tillväxten förväntas bli hög även år 2016. Enligt Konjunkturinstitutets senaste konjunkturrapport från i slutet av mars, går Sveriges ekonomi in i en högkonjunktur i år. Detta förklaras bland annat av en fortsatt hög offentlig konsumtion, som till stor del beror på flyktingmottagningen, samt av ökade bostadsinvesteringar som lyfter BNP-utvecklingen.

Den svenska arbetsmarknaden stärktes under år 2015, framförallt genom en ökad sysselsättningsgrad, men också genom en viss minskning av arbetslösheten. Minskningen av

arbetslösheten har varit särskilt tydlig bland unga. Enligt Konjunkturinstitutets prognos kommer arbetslösheten att sjunka gradvis de närmaste åren och botten på 6,2 procent år 2018. I februari sänkte Riksbanken reporäntan med 0,15 procentenheter till - 0,50 procent. Inflationen väntas stiga långsamt de närmaste åren, men det beräknas dröja till sommaren 2017 innan Riksbanken höjer räntan. Samtidigt antas finanspolitiken bli tillfälligt mer expansiv under 2016 och 2017 till följd av flyktingmottagandet.

Stockholmskonjunkturen blir allt starkare

Konjunkturen i Stockholm är stark. Ett tecken på detta är Handelskammarens Stockholmsbarometer som läser av det ekonomiska läget hos företag och hushåll i Stockholms län. Regionens företag är optimistiska och inte sedan 2011 har tilltron till Stockholmsregionens ekonomi varit så stark som nu.

Fler i sysselsättning och bättre utsikter på arbetsmarknaden

I Arbetsförmedlingens senaste prognos för länets arbetsmarknad väntas sysselsättningen i Stockholms län öka med 29 000 personer under 2016. Det innebär att länet förväntas stå för närmare hälften av landets totala sysselsättningsökning. Arbetsförmedlingens prognos i Stockholms län pekar även på en minskande arbetslöshet de närmaste åren. Arbetsförmedlingen bedömer att den viktigaste arbetsmarknadspolitiska utmaningen för Stockholms län är matchningen mellan arbetskraftens kompetens och arbetsgivarnas behov. Flera branscher upplever stora problem med att hitta kvalificerad arbetskraft.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter

Stockholms stads starka befolkningsutveckling fortsätter om än i något lägre takt än förväntat. Vid årsskiftet uppgick stadens befolkning till 923 516 invånare. Det är en ökning på 11 527 invånare jämfört med 2014. Länets befolkning ökade med 33 395 invånare. Därmed stod Stockholms län för omkring 32 procent av Sveriges totala befolkningsökning och staden för ca 11 procent.

Även om folkökningen minskade något år 2015 väntas detta vända. Vid utgången av år 2015 var drygt 8 200 asylsökande boende i staden inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem i väntan på beslut om uppehållstillstånd. I realiteten har alltså antalet personer boende i Stockholms stad ökat betydligt kraftigare år 2015 än vad som syns i den statistik som publiceras av SCB. Tidigare har handläggningstiden för ett asylärende tagit ett par månader men nu beräknar Migrationsverket att det kan ta omkring två år. Under tiden fram till beslut kommer det att finnas ett stort antal personer boende i Stockholms stad, som inte finns med i folkbokföringen eller i den officiella statistiken men, som har rätt till viss kommunal service så som till exempel plats i grundskola för barnen. Hälften av inflyttarna (både inrikes och utrikes) är mellan 22 och 33 år och många är högutbildade, vilket är viktigt för kompetensförsörjningen och bidrar till en gynnsam demografisk utveckling.

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande under perioden och bedömningen är att 2019 kunna färdigställa 1 000 lägenheter per år i respektive bolag. Bolagen räknar med att påbörja sammanlagt ca 9 000 lägenheter under perioden 2017-2019. Enligt bolagens bedömning kommer ca 6 100 färdigställas under samma period.

Med ambitionen att bygga bra bostäder till en rimlig kostnad bedriver stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar ett samarbetsprojekt - utvecklingen av Stockholmshusen. Målet är att ca 1 500 lägenheter ska kunna byggas under treårsperioden. Svenska Bostäder planerar att byggstarta ett första projekt under 2017. Projekt planeras därefter i Tensta, Östberga och Kärrtorp.

Familjebostäder har fokus på nya bostäder i områden med redan etablerad bebyggelse och i stadsdelar med socioekonomiska utmaningar. Genom bl.a. samarbeten med bostadsrättsbyggare planerar bolaget för större områden med blandade upplåtelseformer. Detta underlättar integrering och ger möjlighet att se till olika perspektiv i stadsplaneringen, t.ex. barnperspektivet. Yteffektivitet är ett krav för att få fram fler bostäder och lägre hyra per lägenhet.

Stockholmshem planerar att från år 2019 producera ca 1000 bostäder varav 500 ”vanliga” bostäder med en blandning av storlekar. Därtill kommer 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder.

SGA Fastigheter har mark som efter planläggning möjliggör byggandet av flera hundra bostäder. Utredningar kring utvecklingen och moderniseringen av de äldre arenorna pågår.

Stockholms Hamn möjliggör bostadsbyggande genom att mark frigörs för exploatering tack vare de olika utvecklingsprojekten som pågår.

Genom att samla så många lediga hyreslägenheter som möjligt på ett ställe och förmedla dem i ett transparent och enkelt system efter kötid underlättar Bostadsförmedlingen för de bostadssökande under de kommande åren.

För att bidra till ett växande Stockholm med hög nyproduktion av bostäder utvecklar Stockholm Vatten sina processer och organisation för exploateringsprojekt. De arbetar också för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i planeringen av nya områden.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Det ökande antal människor som är på flykt i världen och söker sig till Sverige och Stockholm ställer krav på att säkerställa stadens processer och insatser i flyktingmottagandet. Den nya lagstiftningen från 1 mars 2016 innebär att stadens åtagande när det gäller antalet nyanlända personer ökar kraftigt under planperioden.

I samarbete med kommunstyrelsen, socialnämnden, SHIS och fastighetsbolagen ska koncernen säkerställa boenden för nyanlända personer och ensamkommande flyktingbarn.

Stockholmshem ska fortsätta att arbeta aktivt för att identifiera platser för tillfälliga bostadspaviljonger. En upphandling pågår för inköp av modulhus för att bistå SHIS i att erbjuda bostäder åt kommunplacerade flyktingar. Även Micasa arbetar med att skapa fler bostäder för prioriterade grupper och ska erbjuda både kortare kontrakt av akut karaktär och mer långsiktiga lösningar.

Stadens bostadsbolag ska aktivt verka för fler hyresrätter som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. För att sänka trösklarna för att få fast bostad har bostadsbolagen infört kompiskontrakt och lägenheter med rimlig hyra kommer att öronmärkas för detta. I projektet Stockholmshus har bostadsbolagen ambitionen att erbjuda bostäder till lägre hyror. Målet är att bygga med lägre byggkostnader och korta processen för genomförande. Även projektet Snabba hus som Svenska Bostäder driver i samarbete med jagvillhabostad.nu, syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga. Ambitionen i projektet är att utnyttja mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för ca 400 sådana lägenheter i Råcksta och Norra Ängby. Därefter fortsätter sökandet efter mark med målet att byggstarta 250 Snabba hus lägenheter per år till 2019.

Bostadsbolagen planerar att påbörja totalt ca 3 800 student-, forskar- och SHIS-lägenheter 2017-2019. Svenska Bostäder planerar för ca 1 500 student- och forskarbostäder under perioden. Större studentlägenhetsprojekt är kvarteret Vallgossen, f.d. Sankt Görans gymnasium som ska inrymma 240 lägenheter och Albano med ca 1 000 student- och forskarlägenheter.

Micasa Fastigheter har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat lämpliga lokaler/tomter för att skapa ytterligare LSS-boenden. Därtill arbetar bostadsbolagen för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Antalet lägenheter som ska förmedlas bestäms årsvis efter samråd med staden.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Koncernens bolag kommer under planperioden lokalisera resurser till ytterstaden och aktivt stödja stadsdelnämnderna i arbetet utifrån de lokala utvecklingsprogrammen.

Stadens bostadsbolag fortsätter upprustnings- och utvecklingsåtgärder i flera av stadens ytterstadsområden. Svenska Bostäders satsning inom Järvalyftet fortsätter med upprustning, ombyggnad och trygghetsåtgärder av bostäder i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta.

Stockholmshem planerar också upprustning av fastigheter i Rinkeby under perioden. I söderort kommer större bostadsupprustningsprojekt genomföras av Svenska Bostäder i Vårberg. De tre bostadsbolagen kommer att vara engagerade i flera stadsdelsutvecklingsprojekt för att utveckla närcentrum och service i de områden där de har större fastighetsbestånd. Familjebostäder fortsätter arbetet med att hyra ut lokaler för etablering av fler arbetsplatser kring Rinkebystråket och att i samarbete med övriga fastighetsägare planera för fortsatt utveckling av Rågsveds centrum. Familjebostäder kommer även under perioden att utifrån ett genusperspektiv och i samarbete med stadsdelsförvaltningen genomföra utvecklingsinsatser i Fagersjö. Fokus är nya bostäder, närservice, kollektivtrafik, och utveckling av närmiljön.

Svenska Bostäder utvecklar Husby Centrum utifrån ett feministiskt perspektiv och ett ändamålsenligt och tryggt centrum beräknas vara klart under 2020. Parallellt med upprustning- och ombyggnadsprojekten driver Svenska Bostäder detaljplanearbete för att utveckla Rinkebysvängen och Rinkeby Allé till stadsgator med större personflöden och nya bostadshus med ytterligare 100 lägenheter.

Stockholmshem planerar utvecklingsprojekt för centrum i Bagarmossen och Skärholmen och bygger då även nya bostäder. Bolaget planerar även att flytta huvudkontoret till Skärholmen.

Stockholm Parkerings infartsparkeringar är i högre utsträckning alternativ för bostadsproduktion. Bolaget arbetar för att hitta alternativa lösningar för nya infartsparkeringar.

Stockholm Business Region riktar insatser främst inom utvecklingsområdena Järva och Söderort för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att bidra till ökad tillväxt. Arbetet med ny – och småföretagarstrategi för ytterstaden kommer att fortsätta och det lokala näringslivsarbetet ska stärkas i samarbete med stadsdelsnämnderna.

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

Ett exempel på områden som prioriteras i ytterstaden är Husby där SISAB samarbetar med Fryshuset i f.d. Dalhagsskolan med flera typer av verksamheter. Framöver ska byggnaderna fyllas med bl.a. skolverksamhet, föreningar och annan social och kulturell verksamhet.

Utveckling av Husby Centrum genomförs under perioden och där beaktas speciellt feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten för alla att använda lokaler och allmänna ytor. Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är också en del av ytterstadssatsningen.

Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar bostadsbolagen till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Familjebostäders kommer fortsätta att engagera sig i aktiviteter för unga genom bl.a. läsläsning och stöd till idrottsföreningar. Andra insatser är att stödja t.ex. nattvandrare och kultur i form av satsningar på konstnärliga utsmyckningar och stöd till föreningsliv.

Under 2016 har Kulturhuset/Stadsteatern startat Kulturhuset Trappan i Vällingby. Fokus kommer att var dans och rörelse och delaktighet av unga vuxna. Medborgarperspektivet är också grundläggande för ett kulturhus i Skärholmen. Utgångspunkten framåt är samlokalisering av teater, bibliotek och kulturskola och möjligheter till samlingslokaler för stadsdelens föreningsliv.

Kulturhuset Stadsteatern kommer fr.o.m. hösten 2016 bedriva turnéverksamhet liknande Parkteatern men inomhus under vår och höst. Härigenom kan fler Stockholmare ta del av kulturupplevelser i deras närområde.

Fler skolor och förskolor

SISAB kommer fortsätta ha en aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola ökar på grund av stadens tillväxt. Detta medför en rekordhög nivå på ny- och tillbyggnation och investeringsvolymerna de kommande åren. Under åren 2017-2019 har flera stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden aviserar ett fortsatt ökat behov av skollokaler. Obebyggd och tillgänglig mark är i stadens centrala delar en mycket begränsad resurs. Under kommande år planerar SISAB för ett stort antal strategiska utvecklingsprojekt för att öka kapaciteten i befintliga skolor och att ca två större skolor och 20 förskolor färdigställs varje år 2017-2019.

Bostadsbolagen har en kontinuerlig dialog under planarbetet med stadens övriga förvaltningar vid nyproduktion för att, vid behov, även etablera förskolor i samband med projekten. Totalt beräknas ca 10 förskolor tillkomma i olika projekt under perioden.

Social hållbarhet

Bolagen arbetar idag utifrån sina allmännyttiga syften med fokus på social hållbarhet och står också väl rustade både avseende investerings- och utvecklingsplaner för att utifrån sina respektive uppdrag och ansvarsområden leverera tjänster till stadens medborgare.

Enligt uppdrag i budget och ägardirektiven ska koncernens bolag utarbeta en CSR-strategi för hur verksamheten kan bidra till en positiv samhällsutveckling och en sammanhållen stad. Bostadsbolagen har även fått i uppdrag att ta fram ett socialt bokslut för 2016. Hittills har de tre bostadsbolagen utarbetat en gemensam CSR-strategi som antagits och även Stokab har utarbetat en strategi. Övriga bolag kommer att ta fram CSR-strategier för sina verksamheter för att dessa ska implementeras i verksamhetsplanen för år 2017. Strukturen är gemensam för samtliga bolag och utgår ifrån tre perspektiv; Bolaget och staden/samhället, Bolaget och

hyresgästen/kunden och Bolaget och medarbetaren. Utifrån dessa identifieras fokusområden som syftar till att ge en tydlig riktning för bolagens arbete för en socialt hållbar utveckling. Från 2017 kommer sannolikt ett lagkrav om hållbarhetsredovisning för större bolag. Ambitionen är att följa upp verksamheterna i en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative) och inkludera ett socialt bokslut i denna redovisning. Micasa Fastigheter arbetar för att minska ensamheten bland äldre genom att erbjuda sociala aktiviteter och gemensamma måltider i trygghetsboenden och vissa seniorboenden. Bolaget utvecklar kommunikationsprocesserna så att hyresgäster och kunder känner sig trygga.

SISAB kommer under de kommande åren att fortsätta med insatser för att öka tryggheten och att minska skadegörelsen i och kring skolor och förskolor bl.a. genom väktare. Deras uppgift är att besöka SISAB:s värst skadedrabbade skolor och förskolor med syfte att skapa kontakt med ungdomar och samtidigt förebygga och förhindra skadegörelse.

Stockholm Parkering arbetar dagligen med bolagets vision ”skapa utrymme för Stockholm att växa” och samtliga medarbetare bidrar till att skapa trygga, tillgängliga och levande stadsdelar.

För att stärka den sociala delen inom Stockholms Hamns hållbarhetsarbete behöver sociala krav i upphandlingar förtydligas. Kontinuerlig dialog sker kring bolagets etiska riktlinjer.

Som ett led i S:t Erik Liv och S:t Erik Försäkrings CSR-arbete kommer en person tas emot för kommunal visstidsanställning.

Ett klimatsmart Stockholm

Miljöprogram 2016-2019

Inför den kommande treårsperioden aviserar samtliga bolag att de avser arbeta utifrån målen i Miljöprogram 2016-2019 som är Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar stadsutveckling, Resurseffektiva kretslopp, Giftfritt Stockholm och Sund inomhusmiljö.

Miljöprogrammet införlivas i bolagens ordinarie verksamhet på olika sätt. Ett exempel är Micasa Fastigheter som 2015 antog ett företagsövergripande miljöprogram för perioden 2015–2020. Målet är att långsiktig hållbar förvaltning, drift och byggande ska leda till giftfria, koldioxidneutrala och resurseffektiva byggnader.

Miljöprogrammet kommer även att integreras i SGA Fastigheters energi- och miljöledningssystem där det finns handlingsplaner inom respektive område.

Energianvändningen är hållbar

Stadens bolag kommer utifrån ny lagstiftning, Lagen om energikartläggning i stora företag (EKL), att genomföra en energikartläggning under åren 2016- 2018.

Miljöförvaltningens Energicentrum samordnar och avrapporterar kartläggningen till Energimyndigheten för koncernens räkning. Syftet är att få fram kostnadseffektiva åtgärder som kan leda till att energianvändningen minskar. Bolagen ska genomföra den övergripande kartläggningen och utifrån analysen införliva åtgärderna i sina energiplaner.

Bostadsbolagen och SISAB har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Detta ställer höga krav på byggnadens prestanda och gott samarbete internt och externt för att samtidigt klara kraven på rimliga byggkostnader.

För det befintliga beståndet fortsätter Svenska Bostäder att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig fem år framåt i tiden.

Familjebostäder fokuserar på minskad miljöbelastning generellt men konstaterar att det växande fastighetsbeståndet innebär en ökad total belastning på miljön. Bolaget har därför en vision att minska den faktiska koldioxidbelastningen i befintliga fastigheter motsvarande tillkommande belastning i nyproduktion. Bolaget planerar även för att inleda en dialog med Fortum Värme i syfte hitta lösningar för att minska koldioxidutsläppen.

Stockholmshem har en utvecklingspotential i att minska bolagets energianvändning genom en högre digitaliseringsgrad och bättre driftoptimering. Energieffektiviseringar kommer fortsatt att genomföras vid större ombyggnader samtidigt som andelen förnyelsebar energi ska öka.

Stockholm Parkering har sedan flera år arbetat med att byta ut belysning i sina egna anläggningar till energieffektiv LED och vid nyproduktion installeras endast LED belysning. Bolaget har också initierat en övergång till "kallgarage" vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i bolagets parkeringsanläggningar.

Flera bolag har installerat solceller och ambitionen enligt det nya miljöprogrammet är att volymen solenergi ska öka med ytterligare 50 procent. I och med att en "solskatt" för egenproducerad el införs från den 1 juli 2016 så förlorar tekniken i affärsmässighet, sett till ekonomisk lönsamhet. Effekterna kommer att analyseras för att se över möjligheter att med bibehållen lönsamhet och ekonomisk hållbarhet, kunna öka antalet solceller.

Stockholms Hamn har tre solcellsanläggningar i drift. Med de förändrade energiskattereglerna är det för närvarande inte lönsamt med ytterligare anläggningar men förändras förutsättningarna så omprövas detta beslut. Separata elmätare sätts upp hos hyresgäster för att ge underlag för bättre uppföljning och incitament för lägre förbrukning.

S:t Erik Markutveckling utreder huruvida överskottsenergi från hyresgästers verksamhet kan användas på ett effektivt sätt för uppvärmning i fastigheterna.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att minska klimatpåverkan och övrig miljöpåverkan från resor i tjänsten fortsätter arbetet med att implementera resepolicy hos bolagen. Bostadsbolagen aviserar att arbeta aktivt med parkeringsplatser, infrastruktur för bilpooler och elbilar, laddstolpar samt med cykelfrämjande åtgärder. Bolagen har miljöbilar förutom enstaka utrycknings- och specialfordon. Antalet elbilar kommer successivt att öka under perioden.

SISAB ställer miljökrav på arbetsfordon och maskiner i sina entreprenadupphandlingar, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Stokab bygger nätet i en nätstruktur som underlättar för en miljövänlig drift. Nätstrukturen underlättar drift och underhåll med bl.a. minskade transporter som följd.

Stockholms Hamn erbjuder sedan länge olika former av miljörabatter till rederikunder. T.ex. får fartyg, som installerar utrustning för elanslutning, ett engångsbelopp om en miljon kronor.

Hållbar stadsutveckling

För koncernens fastigheter finns behov av att kartlägga vilka konsekvenser av väderfenomen, såsom kraftigt regn, snö, orkan och tromber kan få på fastigheterna i syfte att förebygga skador. Stockholmshem kommer att bidra till utvecklingen av bostäder med miljöprofil. Det tydligaste exemplet som planeras under kommande treårsperiod är ett s.k. ”Plushus” i kvarteret Brofästet, Norra Djurgårdsstaden. Familjebostäder kommer fortsätta se över möjligheterna till att ta fram vertikala trädgårdar och erbjuda plats för egen odling.

Under 2016 uppdaterar Micasa Fastigheter sin projektprocess vilket medför att miljöfrågor får ett tydligare fokus tidigt i processen. Genom detta kan hållbarhetsfrågor så som ekosystemtjänster och dagvattenhantering inkluderas i projekten.

Stockholm Parkering arbetar aktivt med bl.a. framkomlighetsstrategier och gröna P-tal. Bolaget stödjer även mobilitetssatsningar såsom cykelparkering vid P-hus och parkeringsplatser till poolbilar. Utbyggnadsplanen för ladd-infrastruktur för elbilar är genomarbetad.

Inriktningen av Stokabs verksamhet syftar till att säkerställa förutsättningar för ett växande näringsliv som genom den digitala tekniken kan agera globalt med ett minimum av resor.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Inom kretsloppsområdet finns en rad nya ägardirektiv som Stockholm Vatten ska omhänderta under 2016 och framåt. Bolaget kommer bland annat att öka satsningarna för att nå de yngre medborgarna med information om kretslopp, vatten och avfall.

Klimatförändringar kan leda till försämrad råvattenkvalitet och fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall. Tekniker för att hantera sämre råvattenkvalitet utvärderas under perioden. I projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA) tas höjd för att hantera ökade vattenflöden.

Inom avfallsområdet pågår också ett antal projekt och utredningar för att långsiktigt utveckla avfallshandlingen, minska matsvinn och öka matavfallsinsamling och styra avfallstaxan för att nå målet om en matavfallsinsamling på minst 70 procent till 2020. Samtliga övriga bolag planerar att arbeta för att klara den målsättningen utifrån sina respektive verksamheter.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part fortsätter för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling ska Svenska Bostäder utveckla arbetssättet i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet. Familjebostäder har arbetat aktivt med att möjliggöra insamling av matavfall och målet är att 100 procent av bolagets hyresgäster ska ha tillgång till samlingsplats år 2019. Bolaget har tagit kontakt med Stockholm Vatten för att samverka och genomföra informationskampanjer, både allmänna och särskilt riktade. Familjebostäder planerar även att pröva att införa ”ekologiska jobb” i form av visstidsanställningar.

Till 2020 ska alla Stockholms hems hyresgäster ha möjlighet att lämna matavfall för insamling.

Micasa arbetar aktivt för att nå stadens matavfallsinsamlingsmål genom att till år 2020 arbeta med målsättningen att 90 procent av fastigheterna i beståndet ska ha möjlighet till insamling. Under 2016 pågår ett informationsprojekt i Trygghetsboenden för att öka engagemanget och utsorteringsgraden av avfallet i fastigheterna.

SISAB arbetar aktivt för att möjliggöra matavfallsinsamling i lokalbeståndet, enligt stadens handlingsplan, och erbjuder genomtänkta system såsom avfallskvarnar med uppsamlingsstank.

Flertalet fastighetsbolag ser över och kommer vid behov vidareutveckla arbetssätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader. I nyproduktion behöver särskilt fokus ägnas åt restavfall och transporter. Exempelvis SISAB anger att de definierar och krävställer att bygg- och rivningsavfall ska källsorteras. Även Stockholm Parkering ställer krav på återvinning vid rivningsentreprenader och kommer under 2016 starta ett pilotprojekt med stöd av Stockholm Vatten för hållbara dagvattenlösningar på ytparkeringar.

Stockholms miljö är giftfri

För att fastigheter och material ska vara utan farliga ämnen genomförs materialinventeringar i samband med rivning och ombyggnationer för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Flertalet byggande bolag anger, för att säkerställa giftfria produkter, att de endast använder material godkända enligt Byggvarubedömningen (BVB) i verksamheten. Inköp, egna och entreprenörers, måste därför kontrolleras och vara godkända i BVB. Val av produkter i fastighetsdrift och material vid nyproduktion, ombyggnad samt underhåll har mycket stor betydelse för fastigheters miljöbelastning.

Barn har rätt till en giftfri vardag och utöver krav enligt Byggvarubedömningens kriterier så anlitar SISAB miljökonstuler i sina större bygg- och renoveringsprojekt som säkerställer arbetet. Bolaget deltar i kemikaliecentrums nätverk för kemikaliesmarta förskolor och den påbörjade studien kring miljöaspekter hos fallskyddsgummi och konstgräs.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Samtliga bostadsbolag fortsätter arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft och åtgärder vidtas vid behov. I befintligt bestånd fortsätter fokus på minskning av skadligt radon. Samtliga fastighetsbolag arbetar med injustering av ventilationen och följer lagkraven för obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktningar. För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder också aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till en utveckling vad gäller bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor.

Genom materialval med låg miljöbelastning och begränsad kemikalieanvändning undviks oönskade emissioner, vilket i sin tur också bidrar till en sundare inomhusmiljö i fastigheterna.

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med injustering av ventilationen och åtgärder vid eventuella anmärkningar vid OVK-besiktningar. I byggnader med förhöjda radonhalter görs särskild kontroll och vid behov åtgärder som frånluftsfläktar eller radonsugar.

Micasa Fastigheters miljöplaner för projekt bygger till stor del på Miljöbyggnadskriterier för inomhusmiljöaspekten och där ingår ljud och fukt som viktiga delar. Radonmätningar görs enligt plan och förhöjda värden åtgärdas och följs upp.

SISAB ersätter successivt gamla installationer med nya effektivare som övervakas och styrs centralt. Detta ger stora förbättringar av luftkvaliten och det termiska klimatet. I samband med OVK inventerar bolaget buller från installationer för att kunna åtgärda problem. SISAB arbetar också aktivt med grundsanering av äldre grundkonstruktioner och med förebyggande arbete vid all ny- och ombyggnad i syfte att undvika fuktproblem och riskkonstruktioner.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

Dotterbolagen redovisar i sina budgetförslag att inga större förändringar av resultatnivåer i jämförelse med föregående års treårsplan för bolagskoncernen. Däremot sker en kraftig ökning av bolagens investeringsplaner.

Bolagen räknar med en omsättning som uppgår till drygt 15,4 mdkr år 2017. Ökningen under perioden beräknas till ca 800 mnkr. Bostadsbolagen svarar för närmare 500 mnkr av ökningen. Det beror på ökade hyresintäkter som är en effekt av nytillkomna lägenheter. Även Stockholm Vatten ökar sina intäkter genom planerade taxehöjningar.

Enligt planeringsförutsättningarna för perioden räknar bolagen med fortsatt historiskt låga räntenivåer. På grund av bolagskoncernens höga investeringsnivå räknar bolagen ändå med ökade räntekostnader och avskrivningar framförallt för åren 2018 och 2019. Det innebär att effekten av den låga räntenivån inte ger någon resultat effekt.

Resultat efter finansnetto beräknas exklusive intressebolagen beräknas uppgå till drygt 910 mnkr år 2017. I resultatnivån ingår Järvalyftet med 175 mnkr år 2017.

För år 2018 och 2019 beräknas resultatet efter finansnetto uppgå till 934 mnkr respektive 975 mnkr. Familjebostäder och Stockholmshems resultat för år 2017, är i jämförelse med 2016, något lägre. Det är en effekt av den höga investeringsnivån. Det är angeläget att dessa bolag upprätthåller en stark resultatnivå för att långsiktigt kunna finansiera de utökade investeringarna.

Stokab räknar med en högre resultatnivå under hela perioden.

Stadens bolag planerar för en kraftigt utökad investeringsnivå under de närmaste åren i jämförelse med tidigare år. Den utökade investeringsvolymen återfinns i planerad nyproduktion och betydande infrastrukturprojekt. År 2017 beräknas investeringarna uppgå till 13,6 mdkr, för att därefter öka till 16,2 mdkr och 16,3 mdkr påföljande år. Det är bostadsbolagen, tillsammans med Stockholm Hamn, Stockholm Vatten och SISAB som framförallt svarar för den höjda investeringsnivån.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att närmare 70 procent av investeringsutgifterna finansieras via lån. Ökad investeringsvolym innebär ökad lånefinansiering, vilket påverkar bolagskoncernens soliditet negativt. Bolagskoncernens soliditet beräknas minska från ca 50 procent i bokslutet för 2015, till 37 procent år 2019. I jämförelse med bokslut 2015 räknar bolagen med att balansomslutningen ökar med närmare 50 mdkr fram till 2019.

Det är framförallt inom bolagssektorn, som stadens upplåning ökar. En förhöjd investeringsvolym under den kommande perioden innebär att bolagen, i ännu högre grad, måste fokusera på en rimlig och långsiktig avkastning, både vad gäller ersättningsinvesteringar och nyproduktion. För att ha råd med den förhöjda investeringsnivån som planeras i bolagskoncernen de kommande åren krävs att bolagen genererar egna resultat som stannar i bolagen så att inte bolagens självfinansieringsgrad urholkas. Detta uppnås genom ett starkt kassaflöde i form av ökade intäkter och optimering av drifts- och administrativa kostnader.

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.

Medelantalet årsarbetare (faktiskt arbetad tid) beräknas minska från ca 2 632 år 2016, till ca 2 595 år 2019. Inga större förändringar aviseras för de kommande åren.

I förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för koncernen, moderbolaget och dotterbolagen (se bilaga 1). Bolagskoncernens förslag till resultatnivåer och investeringar för åren 2017-2019, fördelade på respektive dotterbolag, framgår i bilaga 2-4.

Begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna 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 återkommit med svar gällande avdrag på koncerninterna lån för 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. Skatteverket anser inte att det finns ett tillräckligt starkt samband mellan den externa upplåningen och den interna utlåningen. De anser även att kommunen istället för utlåning kunnat lämna tillskott.

I likhet med tidigare år har bolagen yrkat avdrag för räntekostnaderna i den deklaration som avser inkomståret 2014. En fortsatt dialog pågår med skatteverket avseende inkomståret 2014.

För bolagskoncernen bedöms ett bortfall av avdragsrätten motsvara en tillkommande kostnad i storleksordningen 200 – 300 mnkr per år. I föreliggande budgetförslag räknar bolagen med att avdragrätt föreligger.

Om avdragsrätt för räntekostnader inte föreligger, enligt Skatteverkets slutliga bedömning, kommer effekterna vara mycket kännbara för bolagskoncernen. För flertalet bolag uppkommer kraftigt ökade skattekostnader, som kommer sänka årets resultat och påverka det egna kapitalet negativt. Det är framförallt bolagen med stor investeringsvolym, som infrastrukturbolagen och fastighetsbolagen, som kommer att påverkas. Som konsekvens kan färre bostäder komma att byggas i kommunal regi och den upprustning i miljonprogramsområdena, som nu genomförs förskjuts och förlängs över flera år. Bolag med stor upplåning/investeringsvolym och låg soliditet kommer att behöva öka intäkterna för att kunna genomföra investeringsprojekten och undvika nedskrivningsbehov. Det innebär höjda hyror för hyresgäster och ytterligare höjning av taxorna inom taxekollektivet. Vissa bolag kan komma att behöva ägartillskott, vilket inte alltid är förenligt med den lagstiftning som gäller för bolagen. Ett sådant beslut av Skatteverket vill staden få rättsligt prövat.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har påbörjat analys av konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. Eftersom koncernens bolag har olika typer av verksamhet, olika ekonomiska förutsättningar och vissa fall särskild lagstiftning finns i nuläget inget enhetligt förslag till lösning.

Stora projekt och investeringar

Bolagskoncernens investeringsverksamhet, är i första hand koncentrerad till fastigheter och infrastruktur. Kommunfullmäktige har beslutat om utökade investeringsinsatser för att snabbare möta behoven av bostäder, infrastruktur, skolor m.m. Under kommande investeringsperiod bidrar det till att bolagen planerar för de högsta investeringsnivåerna någonsin, om totalt 46 mdkr de nästkommande tre åren. Den expansiva fas som bolagskoncernen befinner sig i och de höga investeringsnivåerna ställer stora krav på god kvalitet i byggandet, god kontroll av investeringar och ekonomi, säkerställande av genomförandekapacitet samt effektiva processer. En god ekonomistyrning är en förutsättning för att kunna planera, mäta och följa de ekonomiska resultaten i syfte att rätt investeringar genomförs och att den ekonomiska stabiliteten, på längre sikt, inte äventyras.

De tre bostadsbolagens investeringar uppgår till 22,6 mdkr vilket motsvarar 49 procent av den totala investeringsvolymen under planperioden. Ca 20,8 mdkr avser strategiska investeringar i nyproduktion av bostäder och standardhöjande ombyggnationer. Resterande 1,8 mdkr avser underhåll samt andra ersättningsinvesteringar. Det är en höjning av de strategiska investeringarna med ca 7,3 mdkr och en sänkning av ersättningsinvesteringarna med ca 3,2 mdkr, i jämförelse med föregående års planeringsnivåer. Det beror på en hög takt i nyproduktionen och att ersättningsinvesteringar anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader.

Den planerade nivån för nyproduktion för de tre bostadsbolagen uppgår till ca 6 100 färdigställda lägenheter under treårsperioden.

Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling, SGA Fastigheter och Stockholm Parkering planerar för investeringar om sammanlagt ca 11,1 mdkr under perioden. Bolagen planerar i investeringar för stadens växande befolkning.

SISAB bedömer att de kommer att investera 8,7 mdkr till och med 2019, vilket är en ökning med 3,4 mdkr jämfört med föregående års planeringsunderlag. I planen ingår i genomsnitt 2 nya skolor och 20 förskolor per år.

Micasa Fastigheter räknar med att under perioden minska sin investeringsnivå till sammanlagt ca 1,2 mdkr. Anledningen till minskningen är att ombyggnaden i fastigheten Hamnvakten 7 har avbrutits då stadsdelsnämnden har beslutat att säga upp hyresavtalet. Bolagets långsiktiga fastighetsplanering kommer dock troligen behöva justeras efter att stadens Äldreboendeutredning slutförts under 2016.

S:t Erik Markutveckling planerar att investera ca 180 mnkr under perioden. Investeringarna avser främst ventilationsåtgärder samt hyresgästanpassningar. Vid ombyggnader kommer energieffektiva lösningar och möjlighet till effektivt lokalutnyttjande prioriteras.

SGA Fastigheters investeringsvolym bedöms till 20 mnkr per år under 2017 - 2019. Investeringarna består av olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll.

Stockholm Parkering har under perioden fram till och med 2019 beräknat sina investeringar till ca 945 mnkr. Bolagets största investering är parkeringsanläggningen i Hagastaden med ca 1 300 parkeringsplatser.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab planerar investeringar om ca 12,1 mdkr under perioden.

Stockholm Vatten kommer under perioden att arbeta med projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA), som ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. I en rapport till styrelsen för Stockholm Vatten i december 2015 redovisades en total prognos på 8,1 mdkr på grund av ökad omfattning och komplexitet samt bedömning om ökade behov av reserver i projektet. Tidplanen behöver även förlängas med fyra år till 2024 att jämföra med tidigare planerat 2020. Ärende för revidering av genomförandebeslut kommer att lämnas till kommunfullmäktige under 2016.

Stockholms Hamn planerar att investera sammanlagt ca 3,6 mdkr under perioden. Av detta avser 2,95 mdkr hamnanläggningen i Norvik som planeras som container- och rorohamn.

Stockholms Hamn planerar byggstart under 2016 efter att Högsta domstolen beslutat att inte lämna prövningstillstånd.

Stokabs investeringar beräknas uppgå till 200 mnkr under 2017, en oförändrad nivå jämfört med 2016, och beräknas vara oförändrad under planperioden. Investeringarna är strategiska och inriktningen är att ytterligare utveckla fibernätet.

Förvärv eller försäljningar av anläggningstillgångar

Staden ska planera för en utveckling av fastighetsbeståndet som syftar till en bättre struktur när det gäller standard, geografiskt läge och åldersfördelning. Koncernens bostadsbolag ska fördubbla sitt bostadsbyggande och utförsäljningen av hyresrätter har upphört. Då markanvisningsförfarande och planprocess ofta tar tid så utvärderar bostadsbolagen löpande förvärv av fastigheter för nyproduktion.

S:t Erik Markutveckling planerar att under perioden överlåta ett antal fastigheter till exploateringsnämnden inför kommande stadsutveckling. Bolaget kommer löpande att pröva förslag till fastighetsförvärv i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Micasa Fastigheter har identifierat ett mindre antal fastigheter som är lämpliga att sälja under perioden. Några beslut har dock inte tagits och innan försäljning genomförs ska en stadsövergripande analys genomföras om det finns behov av att använda dessa lokaler för annat ändamål inom staden.

Stockholm Vatten planerar att sälja f.d. huvudkontoret på Torsgatan under 2016.

Interna utvecklings- och processarbeten samt digitalisering

Stockholms Stadshus AB genomför under 2016 en kartläggning av bolagens löneadministrativa tjänster. Detta görs för att skapa en bild av bolagskoncernen och kommer under perioden att identifiera områden där det finns utvecklingspotential och möjlighet till bättre samarbeten.

Implementeringen av det stadsgemensamma ekonomisystemet Agresso fortsätter enligt plan. Flertalet bolaget kommer att anslutas under 2016 och projektet beräknas pågå till 2017.

Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter har upphandlat ett nytt standardiserat fastighetssystem som går under arbetsnamnet VERA och står nu inför implementeringen av systemet. Bytet av fastighetssystem förväntas bidra till ökad transparens och effektivitet i koncernen, genom att underlätta jämförelsestudier och informationsutbyte.

Det stadsövergripande projektet eDok har avslutat upphandlingen av ett gemensamt ärende- och dokumenthanteringssystem. Implementering av systemet ska påbörjas hos de tre piloterna Hägersten-Liljeholmen, Familjebostäder och Fastighetskontoret. För att säkerställa att det nya

arbets sättet fungerar på ett bra sätt i staden är samtliga bolag delaktiga i förändringsarbetet. När pilotinförandet är genomfört kommer breddinförandet påbörjas i samtliga bolag.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Förbättrat lokalutnyttjande

Bostadsbolagen ska aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig samt kommersiell service i alla delar av staden. Med samordning av Stadsholmen, arbetar även bostadsbolagen med att ta fram en modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler.

En ambition hos Micasa Fastigheter är att stadens pensionärs- och anhängigorganisationer ska beredas möjlighet att enkelt och till rimlig kostnad mötas i bolagets lokaler.

Det finns en stor potential i SISAB:s befintliga lokalbestånd. SISAB arbetar därför aktivt i olika arbetsgrupper tillsammans med utbildningsnämnden och idrottsnämnden. I dessa grupper verkar SISAB för att fler idrottshallar byggs i anslutning till skolor samt att klassrum och idrottshallar kan användas utanför skoltid. Förutom till idrott kan skollokaler även nyttjas som mötes-, förenings- och kulturlokaler.

S:t Erik Markutveckling har byggt om lokaler i Ulvsunda till nytt huvudkontor, lager och fordonsförråd för Stockholm Vatten. Lokalerna har anpassats för ett modernt, och flexibelt arbets sätt. Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster hos S:t Erik Markutveckling och ett kontinuerligt arbete pågår i syfte att skapa så effektiva lokallösningar som möjligt.

Stokab har uppdraget att utreda förutsättningarna samt planera för en omlokalisering av huvudkontoret och har för avsikt att planera och verkställa uppdraget under perioden.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Alla invånare oavsett funktionsförmåga, ska ha rätt till full delaktighet och koncernens bolag arbetar aktivt med tillgänglighet i sina verksamheter.

Bostadsbolagen har genomfört tillgänglighetsinventeringar av fastighetsbestånden vilka ligger till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet och framkomlighet. Inventeringsdatabasen används nu och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning av lägenheter fortskrider. Bostadsbolagen har även ambitionen att lyfta in tillgänglighet ur barnens perspektiv i en större omfattning.

SISAB bedriver under åren 2015-2018 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden för att åtgärda ”Enkelt avhjälpna hinder” enligt Boverkets definition. Drygt 15 skolor omfattas årligen till en sammanlagd kostnad av 250 mnkr under 2016-2018.

Stockholm Parkering planerar att tillhandahålla bra betalningsmöjligheter och förbättra gångentréer för personer med funktionsnedsättning under de kommande åren.

Delaktighet och inflytande i att stärka demokratin ska utvecklas

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar. I detta arbete har bolagen en tydlig roll när det gäller det fortsatta utvecklingen av arbetet med boinflytande och dialog med intressenter i samband med om-, nybyggnads- och stadsutvecklingsprojekt.

Bostadsbolagen har en kontinuerlig samverkan och avtal med Hyresgästföreningen som stadgar hyresgästernas inflytande vid upprustningar och ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av bl.a. enkla ideella föreningar. Detta arbete kommer att fortsätta att utvecklas under kommande treårsperiod och en förhoppning är att bygglovs- och detaljplaneärenden inte överklagas i samma omfattning som idag om de boende fått vara med i processerna.

Familjebostäder kommer under perioden att delta vid öppna hus på t.ex. skolor, förskolor, dagcenter och föreningsmöten. Genom sådana satsningar kan grupper som har låg representation vid vanliga informationsmöten, t.ex. arbetande föräldrar och singlar, invandrarkvinnor, ungdomar och funktionsnedsatta, komma att bidra med idéer och förslag. Familjebostäder kommer också att under perioden särskilt fokusera på integrationsarbetet, då bolaget har sina tyngdpunkter i områden med en stor andel nya svenskar.

Micasa Fastigheter ökar möjligheterna till deltagande genom att bl.a. nya kanaler i sociala medier tas i bruk, dock har bolaget många hyresgäster som ännu inte uppnått digital mognad. För att informationen, oavsett medium, ska vara tillgänglig, tydlig och enkel kommer bolaget 2016 och framåt sätta upp tryckt information direkt i fastigheterna.

S:t Erik Markutveckling informerar inför stadsutveckling hur den påverkar respektive fastighet och hyresgäst. Under 2017-2019 kommer samråd ske i såväl program som detaljplaneskeden.

Stockholm Vatten driver miljöinfocentrat GlashusEtt i Hammarby sjöstad med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete och framöver planeras olika typer av samråd om exempelvis ny avfallsplan.

Stockholms Hamn har proaktiv kommunikation som ett av sina mål vilket innebär att frågor och inlägg via sociala medier tas omhand skyndsamt. Vid ombyggnationer m.m. tas intressenters åsikter i beaktande via möten, sociala medier och samråd gällande miljöprocesser.

Stokabs utbyggnad av fiberinfrastrukturen till alla delar av staden skapar lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker förutsättningarna för att skapa ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Samtliga bolag strävar mot att vara moderna och attraktiva arbetsplatser med goda arbetsvillkor, som främjar kompetensutveckling. Koncernen kommer framöver fortsatt arbeta målinriktat med att stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i verksamheten och arbeta för en hälsofrämjande arbetsmiljö och ett gott ledarskap. Flera av bolagen arbetar även aktivt med friskvårdssatsningar.

Bostadsbolagen märker en hög konkurrens inom vissa fastighetsrelaterade områden, t.ex. projektledare för nyproduktion. Att behålla och attrahera nya medarbetare är särskilt viktigt då flera av bolagen ser ett ökat rekryteringsbehov de kommande åren. För att stärka sina varumärken arbetar bolagen med att samverka med skolor, synas i sociala medier och på arbetsmarknadsdagar, erbjuda traineejobb samt spännande teman och handledning för examensarbeten.

Bostadsförmedlingen tillämpar tillsvidareanställning, men har också timanställda som förstärkning och fortsätter 2016 och framåt att minska andelen inhyrd personal, till förmån för fast anställning.

Stockholm Vatten arbetar med flexibla lösningar för både mobilt arbetssätt och arbetstid när så är möjligt.

Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Arbetet inom koncernens verksamheter ska genomsyras av jämställdhet, jämlikhet, mångfald, i alla delar vara fritt från diskriminering och fullt ut stå bakom de mänskliga rättigheterna. Internt arbetar bolagen aktivt med att skapa en kultur där fler ska vilja arbeta genom ett gott medarbetar- och ledarskap. Genom att vända sig till alla, utan att missgynna någon grupp bidrar bolagen till en stad fri från diskriminering oavsett om det gäller bostadsförmedling, försäkring, arenaevenemang eller bostadsbyggande.

Flera av bolagen genomför under 2016 utbildningsprogram och medarbetardagar för chefer och medarbetare i hantering av diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling och under kommande år kommer arbetet att utvecklas. Utbildning integreras även i introduktionsprogram och kunskaphöjande insatser inom jämställdhet och mångfald sker bl.a. vid verksamhetsplanering. Inom fastighetsbolagen planeras även utbildningar för yrkesgrupper som arbetar nära hyresgäster, kunder och entreprenörer.

Flera av bolagen arbetar med könsuppdelad statistik för att fånga upp trender bland medarbetarna och inventera verksamheten för att hitta jämlikhetsdata som tyder på diskriminering för att i nästa skede implementera eventuella åtgärder. SGA Fastigheter kommer även under perioden att se över möjligheten att få sina hyresgäster att själva arbeta med könsuppdelad statistik. Syftet är att förebygga och synliggöra eventuell diskriminering i bolagets fastigheter genom dialog och eventuellt utbildning.

S:t Erik Försäkring ska under budgetperioden lägga ner mer resurser på att mäta hur bolagets försäkringsersättningar och resurser för skadeförebyggande arbete fördelas mellan stadens geografiska områden med olika socioekonomiska förutsättningar.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolagen arbetar med jämställdhet-, mångfalds- och likabehandlingsplaner och rekrytering sker utifrån kompetens för att minska risken för diskriminering. Lönekartläggningar genomförs också för att se så att det inte finns några osakliga löneskillnader mellan könen.

Micasa Fastigheter tar under perioden fram rutiner för att underleverantörerna ska respektera de jämlikhets- och jämställdhetskrav som bolaget ställer i sina upphandlingar.

Ett område som förtjänar särskilt fokus enligt SISAB är skolgårdsbyggnationer. Bolaget ska vid beställningar av skolgårdsbyggnationer verka för att gårdarna blir tillgängliga och attraktiva för alla barn och ungdomar oavsett kön.

Svenska Bostäder arbetar med feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor och skapa tryggare miljöer för alla i bostadsområdena.

Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnens rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagen beaktar då verksamheten riktas till barn och unga att kompetens finns inom relevanta områden och strävar efter att skapa miljöer som möjliggör tillgänglighet, trygghet, kreativitet och gemenskap i enlighet med gällande internationella konventioner och stadens mål.

Bostadsbolagen, som arbetar med en omfattande nyproduktion, har möjlighet att påverka barns vardag genom att planera barnvänliga gårdar i anlutning till bostäder och förskolor. Bolagen kommer utifrån målsättningen i stadens program Kultur i ögonhöjd också under kommande år att utveckla barns inflytande vid utsmyckningar och utformningar vid ny- och ombyggnationer.

Familjebostäder håller på att utveckla en strategi för att säkerställa att barnperspektivet beaktas i all nyproduktion och ombyggnad.

Svenska Bostäder beaktar i den mån verksamheten riktas till barn och unga att kompetens finns inom genus, normkritik och antirasistiska perspektivet.

Under 2016 pågår samtal kring hur Stockholmshem kan tillvarata unga tjejers önskemål och behov av mötesplatser i utemiljön inom ramen för projektet Bagarmossen SmartUp. Förhoppningen är att erfarenheter därifrån ska kunna spridas till utvecklingen av andra bostadsområden under kommande år.

S:t Erik Försäkring tillhandahåller en olycksfallsförsäkring för samtliga barn i skolor och förskoleverksamhet finansierad av staden bl.a. eftersom en stor del av de barn som växer upp under socialt utsatta förhållanden annars skulle sakna ett sådant skydd.

Koncernledningens synpunkter

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; bostäder, skolor, omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang och kultur, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar. Stockholmsregionen spelar i kraft av sin storlek och som kunskapscentrum en avgörande roll för tillväxten i hela landet. Den starka befolkningstillväxten visar att staden och regionen är attraktiv. Samtidigt innebär den snabba befolkningstillväxten en stor utmaning. Stadens service behöver anpassas till en växande befolkning och utvecklas för att svara mot de behov som invånarna har. Fler bostäder, kommersiella lokaler samt lokaler för offentlig service, inte minst skollokaler, kommer att behövas.

Prioriterade mål för stadens bolag är att bygga fler bostäder, skolor och utveckla infrastrukturen. Investeringsplanerna utökas ytterligare under perioden i jämförelse med föregående planeringsnivåer.

För att klara bostadsförsörjningen har stadens långsiktiga mål om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Stadens bostadsbolag är en resurs i detta arbete. Uppdraget för stadens allmännyttiga bostadsbolag är att fördubbla sitt bostadsbyggande med fokus på att producera hyresrätter med rimliga hyror.

Bolagen räknar med att tillsammans färdigställa ca 6 100 lägenheter under åren 2017-2019 och ca 15 000 lägenheter fram till år 2021. Det innebär att bolagens planerade nyproduktion motsvarar ca 25 procent av de totalt 40 000 nya lägenheter staden har ambition att påbörja till 2020.

Antalet påbörjade lägenheter planeras uppgå till ca 9 000 fram till år 2019.

En förutsättning för att Stockholm ska kunna expandera är att infrastrukturen fortsätter att utvecklas under perioden och att det finns skolor till alla barn. Under den kommande perioden redovisar Stockholm Vatten och SISAB utökade investeringsvolymerna. Även byggandet av hamnen av Norvik kommer att starta då Högsta Domstolen avslagit prövningstillstånd.

För att genomföra stadens mål ökar bolagens investeringar kraftigt under den kommande treårsperioden. Det är därför av stor vikt att bolagen upprätthåller en stark resultatnivå för att långsiktigt kunna finansiera dessa investeringar.

En annan viktig faktor för att klara investeringsplanerna är att Skatteverket även i fortsättningen medger avdrag för räntekostnader. En begränsning av bolagens ränteavdrag kommer att medföra dyrare investeringsprojekt och förskjutningar av investeringsplanerna. Det innebär på kort sikt färre bostäder och skolor.

Stockholms Stadshus AB planerar för utbetalning av ägartillskott till Stockholms Hamn för utbyggnad av Norvik.

Utdelningen till staden har preliminärt beräknats till 600 mnkr, enligt nuvarande planeringsförutsättningar för år 2017-2018.

Moderbolaget följer kontinuerligt större investeringsprojekt med långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Arbetet med att ta fram en CSR-strategi tillsammans med dotterbolagen har påbörjats och kommer att fortsätta under perioden. Moderbolaget ska även bidra till en översyn av stadens fastighetsbestånd och dess förvaltning.

Bostadsbolagen gemensamt

Bostadsbolagen planerar en hög investeringsnivå för att klara kommunfullmäktiges mål om ett intensifierat bostadsbyggande. Investeringarna finansieras via bolagets årliga resultat samt genom upplåning. Då investeringstakten är hög betyder det att upplåningen ökar starkt under perioden. Soliditeten är en indikator att följa under perioden då nivån efter 2019 kan komma att understiga kommunfullmäktiges krav om 34 procents soliditet för hela kommunkoncernen. En förutsättning för att bolagen långsiktigt ska kunna hålla en hög investeringstakt och behålla handlingsutrymme vid omvärldsförändringar, är att öka resultatnivåerna. Det bör ske genom en ökad kostnadsmedvetenhet i förvaltningen, högre generella hyreshöjningar, sänkta byggkostnader samt att prioritera avkastande strategiska investeringar framför ersättningsinvesteringar.

Svenska Bostäders investeringsnivå ligger på en fortsatt mycket hög nivå. Ombyggnads- och upprustningsvolymerna motsvarar under 2017-2018 mer än hälften av planerade investeringar

och efter 2017 ska Järvalyftet fasas ut. Först år 2019 understiger reinvesteringarna nyproduktionsprojektet.

Totalt föreslår bolaget 3,6 mdkr i ombyggnader och ersättningsinvesteringar vilka bedöms generera 3 procent i avkastning. Under perioden 2017-2019 aviseras en underhålls- och ombyggnadsnivå som uppgår till 350-600 kr/kvm.

Koncernledningen understryker vikten av att bolaget bör sträva efter en mer normal nivå avseende underhållsinvesteringar, både för att följa gällande lagstiftning och för att motverka behovet av hyreshöjningar. I bolagets planeringsunderlag aviseras att ca mellan 50-70 procent av ersättningsinvesteringarna kommer att lånefinansieras. Enligt kommunfullmäktiges budgetdirektiv bör ersättningsinvesteringar finansieras med egna medel.

Underhållsåtgärderna bör fördelas över en längre tidsperiod för att kunna finansieras av förbättrade överskott i driften. Det är också angeläget att bolaget utvärderar erfarenheter avseende driftsresultat från genomförda upprustningsprojekt inför framtida åtgärder.

Mot denna bakgrund föreslår koncernledningen att investeringsutrymmet för ersättningsinvesteringar begränsas med 150 mnkr per år åren 2017 tom 2019.

Kommunfullmäktiges direktiv om en dubbling av nyproduktionsvolymerna samtidigt som behovet av bostäder med rimliga hyror ska tillgodoses kräver en fortsatt fokusering på nyproduktionsprojekt. Koncernledningen ser positivt på att bolaget utökat investeringarna i nyproduktion inför perioden. Bolaget bör dock ytterligare arbeta med att genomföra och utveckla projektportföljen för att möta kommunfullmäktiges ambitioner.

Familjebostäder har utökat sin investeringsplan bl.a. genom förvärv av nyproduktionsprojekt. Koncernledningen ser positivt på det. Det är dock fortsatt viktigt att bolaget motverkar ökade kostnader i nyproduktionsprojekt och kompletterar med projekt som möjliggör kortare genomförandetider för att kunna bidra till kommunfullmäktiges ambitioner till 2020.

Bolaget planerar en fortsatt relativ hög takt avseende underhåll i det befintliga beståndet, delvis på grund av K3, de nya redovisningsreglerna. Koncernledningen ser positivt på att bolaget sett över behovet av reinvesteringar vilka under slutet av perioden ligger på en mer affärsmässig nivå. Det ger förutsättningar att långsiktigt kunna finansiera dessa investeringar genom förbättrade driftnetton.

I föreslagen treårsplan aviseras ett vikande resultat på grund av den höga investeringstakten i nya bostäder vilka ger ökade finansiella kostnader innan de genererar hyresintäkter. Koncernledningen vill därför framhålla att bolaget ska fortsätta utveckla driftsöverskott och resultat för att möta de ökande finansiella kostnaderna som uppkommer vid den nyproduktion

som planeras. Koncernledningen anser att en förutsättning, för att bolaget långsiktigt ska kunna hålla en hög investeringstakt, utveckla nya och befintliga fastigheter och behålla handlingsutrymme vid omvärldsförändringar, är att verka för ökade driftnetton och resultatnivåer.

StockholmsHems resultat efter finansnetto sjunker under perioden. Orsaken till resultatsänkningen är främst att de finansiella kostnaderna, som baseras på investeringsplanen, ökar samt att de generella hyreshöjningarna är små. Bolaget har en ambitiös investeringsplan och planerar att fördubbla sin nyproduktion till 2019 och bygga 1 000 lägenheter per år. Koncernledningen ser positivt på StockholmsHems investeringstakt i nyproduktion och strategi att utöka projektportföljen.

StockholmsHem har även ett stort åtagande med att bistå SHIS i byggandet av tillfälliga bostadsmoduler för prioriterade grupper. Modulbostäderna ingår inte i den ordinarie investeringsplanen.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har kunnat sänka avgifterna för verksamheten vid flera tillfällen, under de senaste åren genom en kraftig tillväxt av kunder. Det är fortsatt viktigt att Bostadsförmedlingen arbetar för ett högt inflöde av lägenheter till förmedling. Nyproduktionen har tagit fart, med planer på ett expansivt bostadsbyggande i regionen de kommande åren. En stor del av detta är hyresrätter och studentbostäder vilket gör att det finns goda möjligheter för ett fortsatt ökat inflöde av lägenheter.

Koncernledningen ser också positivt på bolagets utveckling med ett fördjupat samarbete inom regionen. Flertalet av de lägenheter som förmedlas som försöks- och träningslägenheter kommer från stadens bostadsbolag. Det är angeläget att bostadsförmedlingen genom samarbete utökar de privata fastighetsägarnas andel.

SISAB aviserar kraftigt utökade investeringsnivåer både för nyproduktion och utveckling av befintliga skolor och förskolor. Investeringarna beräknas till rekordhöga ca 9,2 mdkr under perioden 2017-2019. Detta är en effekt av stadens befolkningsökning och planerad nyproduktion av bostäder. Bolaget planerar i dialog och samråd med utbildningsnämnden och berörda stadsdelsnämnder därmed för utbyggnaden av skolor och förskolor i takt med stadens tillväxt.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget utvecklar lokaler för stadens pedagogiska verksamheter i takt med behovet. En central del i detta arbete är att, i samråd med berörda nämnder och hyresgäster, verka för kostnadseffektiva lösningar och lägre byggkostnader genom fortsatt standardisering. Bolaget har inför planperioden utvecklat samarbetet med beställande nämnder vilket är en bidragande orsak till de ökande investeringsvolymerna. För att kunna uppfylla uppdraget att erbjuda kostnadseffektiva lokaler för stadens verksamheter ska

SISAB verka för att komma in i tidiga skeden i planeringen. Det är angeläget att bolaget under den kommande perioden ser över kostnadsutvecklingen i nyproduktionen, i samråd med de nämnder som hyr. Även Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden bör vara en del av denna översyn.

SISAB har i uppdrag att tillsammans med berörda hyresgäster och nämnder, se över möjligheten att förvärva lämpliga fastigheter som kan omvandlas till skolor eller förskolor. Även i detta sammanhang är det viktigt med en god framförhållning för att begränsa kostnaderna.

Micasa Fastigheter räknar med ett positivt resultat efter finansnetto för samtliga tre år. Resultatförsämringen mellan 2016 och 2017 på 23 mnkr beror huvudsakligen på högre avskrivningar. Intäktsnivån ser bättre ut mot tidigare år då det har skett stora inflyttningar efter ombyggnader och vakanserna är historiskt låga. Intäkterna tillsammans med det låga ränteläget gör det möjligt att tillfälligt öka det inre underhållet under treårsperioden. Under 2017-2018 sänks resultatnivån, vilket förklaras av att ökade investeringar påverkar resultatet negativt genom avskrivningar och räntekostnader.

Investeringarna, som i huvudsak är strategiska ombyggnader, uppgår i femårsplanen till 415 mnkr per år i utgångsläget. Under 2017 ligger nivån på 400 mnkr då en osäkerhet finns kring vilka projekt som ska prioriteras när Äldreboendeutredningen är klar.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget är delaktig i stadens Äldreboendeplaneringen och deltar i övriga utredningar som berör lokalförsörjning för bolagets målgrupper. Vad avser Äldreboendeutredningen är det viktigt att nya boendebalternativ analyseras utifrån ett kommunkoncernperspektiv, eftersom Micasa Fastigheter är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska agera affärsmässigt.

Koncernledningen anser att bolaget ska fortsätta att arbeta aktivt tillsammans med bl.a. stadsdelsnämnderna för att skapa fler boenden i befintliga fastigheter för prioriterade grupper såsom nyanlända flyktingar, ensamkommande flyktingbarn och familjer med osäkert boende.

Stockholm Globe Arena Fastigheters verksamhet omfattar samtliga arenor i Globenområdet och nöjesdestinationen Tolv Stockholm i Tele2 Arenas gatuplan. Arenagaraget, under Tolv Stockholm, ingår också i verksamheten. Bolagets resultat efter finansnetto bedöms bli bättre än tidigare planer. Förbättringen består av ökade intäkter, tack vare högre intäkter från arenaoperatören och Tolv Stockholm. Driftskostnaderna har budgeterats lägre 2017 jämfört med 2016, till följd av att inledande intrimningsproblem för nya arenan har kunnat justeras. Även räntorna beräknas till lägre nivåer år 2017 än budget 2016. När bolagets bygggrätter och garaget i Tele2Arena avyttras kommer resultatet att förbättras ytterligare under perioden.

Investeringarna uppgår under perioden till 20 mnkr per år där investeringarna består av olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll. I investeringsprognosen ingår inte moderniseringen av de äldre arenorna då det ännu inte har fattats något beslut kring projektstart.

Koncernledningen påpekar vikten av att bolaget fokuserar på bolagets intäkter under planperioden. Annars föreligger risk för nedskrivningar av bolagets anläggningstillgångar. Det bör ske genom försäljning av byggrätter men framförallt genom att fortsätta förbättra resultaten i uthyrningsverksamheten.

S:t Erik Markutveckling kommer under åren 2017-2019 fortsätta med en aktiv förvaltning av fastigheterna, vilket innebär en fortsatt uthyrning och med en anpassning till tiden för kommande stadsutveckling. Under perioden kommer ett antal fastigheter överlåtas till exploateringsnämnden inför kommande stadsutveckling.

S:t Erik Markutveckling kommer vidare fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Stockholm Stads Parkering uppskattar att en försiktig återhämtning av besöksintäkterna kommer att ske under perioden.

Koncernledningen anser att bolaget ska arbeta proaktivt för att minska ett eventuellt resultatapp. Bolagets antagande om resultatutvecklingen är något försiktig med hänsyn till faktiskt resultat för år 2015 samt första prognosen för 2016. En bidragande orsak är att effekten av nya trängselskattenivåer förväntas bli mindre omfattande.

Stockholm Parkering kommer att svara för och förvärva garageanläggningen under Tele2 Arena. Fram till och med 2021 beräknas de sammanlagda investeringarna till närmare 1 mdkr. Bolagets största investering under perioden är parkeringsanläggningen i Hagastaden.

Koncernledningen ser det angeläget att bolaget under år 2016 förvärvar Arenagaraget, i syfte att SGA Fastigheter ska kunna fokusera på sin kärnverksamhet.

Stockholms Hamn planerar fortsätta med ytterligare investeringar i nya hamnanläggningar. Inför perioden planeras investeringar främst ske i Norvik. Investeringar om ca 3,6 mdkr planeras under perioden, varav ca 2,9 mdkr avser utbyggnaden av Norvik som beräknas startas under 2016 efter att Högsta domstolen beslutat att inte lämna prövningstillstånd. Projekten Värtan och Kapellskär kommer att avslutas under 2016 och övergå till driftsorganisationen. Koncernledningen betonar vikten av en fortsatt uppföljning i projekten under driftsskedet för att säkerställa att de långsiktigt bidrar till bolagets resultat.

Stockholms Hamns fastighetsbestånd har under de senare åren blivit en viktig del av bolagets verksamhet och stabiliserat bolagets resultatutveckling. Bolaget har även fortsatt goda möjligheter till förbättrade resultat inom denna verksamhet. I första hand gäller det den utveckling av ytterligare service och kommersiella lokaler m.m. som utvecklingsprojekten i Värtan, Loudden och kring kajerna innebär. Modernisering och upprustning av anläggningar ger ökade flöden av besökare som i sin tur ger förutsättningar för förbättrad service och kommersiella verksamheter.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget tidigt arbetat med hållbarhet i samarbete med kunder, intressenter och samarbetspartners. Detta arbete planeras fortsätta utvecklas under planperioden.

Stockholm Vatten Holdings viktigaste frågor under perioden 2017-2019 har fokus på bolagets kärnverksamheter d.v.s. rening och distribution av dricksvatten och avledning och rening av avloppsvatten samt avfallshantering och återvinning. Inom ramen för detta färdigställs ett nytt vattenreningsverk i Bornsjön, höjd kapacitet i distributionsnätet, ökad insamling av matavfall och det omfattande arbetet med projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA).

Stockholm Vatten kommer under perioden att arbeta med projektet SFA, som ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. I en nulägesrapport till styrelsen för Stockholm Vatten i december 2015 redovisades en ny total prognos om 8,1 miljarder på grund av ökad omfattning och komplexitet samt bedömning om ökade behov av reserver i projektet. Bedömningen är även att tidplanen behöver förlängas med fyra år så att projektet kan vara slutfört 2024. Innan ett reviderat genomförandebeslut kan föreläggas ska en projektrevision genomföras och identifierade brister i projektet ska ha åtgärdats.

Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. Taxorna kommer dock att öka under kommande år som en följd av stora kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Förnysetakten på VA-ledningsnätet planeras öka och omställning av underhåll på verk och ledningsnät kommer att genomföras.

För bolagets största intäktspost, VA-avgifter i Stockholm och Huddinge, kommer taxan enligt beslut av kommunfullmäktige öka med 5 procent per år för perioden 2017-2018. Bolaget har även räknat med en taxeökning om 5 procent 2019 på grund av ökade kostnader för projektet SFA. Genom denna höjning ökar intäkterna från 1 032 mnkr 2016 till 1 199 mnkr 2019. Intäktsökningen garanterar även bolagets positiva resultat efter finansnetto under perioden, vilket möjliggör återinvesteringar i verksamheten.

Bolaget har en självfinansieringsgrad om 40 procent vilket ger ett totalt investeringsutrymme för åren 2017-2021 till ca 1 000 mnkr per år. År 2017 ligger investeringsnivån dock högre. Det

beror till största delen på förbättringar i Henriksdals reningsverk vilka måste genomföras i samband med projekt SFA. Den omfattande investeringsverksamheten innebär en utmaning för bolaget och ställer höga krav på organisation, verksamhet och medarbetare. Koncernledningen anser att bolaget bör se över processerna för bolagets investeringsverksamhet och möjligheter till prioritering.

Stokab planerar att fortsätta komplettera fiberutbyggnaden inom strategiska områden. Under planperioden kommer det vara av strategisk vikt att Stokab fortsätter utveckla stamnätsinfrastrukturen, inklusive noder och knutpunkter, för att klara den framtida ökade generella efterfrågan och garantera tillgången på konkurrensneutral svartfiber. Utbyggnaden är inriktad på kommersiella fastigheter framförallt i ytterstaden, nyproducerade flerfamiljshus samt kompletteringar i innerstaden. Satsningen bidrar till en fortsatt offensiv utveckling av Stockholms IT-infrastruktur vilket ger en ökad säkerhet och täthet i nätet. Bolaget aviserar fortsatt positiv utveckling av resultatet genom lägre finansiella kostnader.

Bolaget har under 2015 utrett förutsättningarna för en omlokalisering och fortsätter planera för ny långsiktig lokalisering av bolaget.

Stockholms Stadsteater planerar för en lägre omsättning och en motsvarande lägre kostnadsnivå för att bibehålla självfinansieringsgraden. Självfinansieringsgraden, d.v.s. andelen intäkter i förhållande till kostnaderna, motsvarar tidigare planer genom att de lägre intäkterna möts av lägre kostnader.

En kraftigt förändrad, lägre självfinansiering kan medföra en skattemässig risk på koncernnivå vilket kan medföra att bolaget bör övergå i förvaltningsform. Koncernledningen betonar därför vikten av att bolaget verkar för en fortsatt bibehållen egenfinansiering av verksamheten.

Koncernledningen ser det som väsentligt att bolaget planerar för att möta de lägre intäkterna med motsvarande kostnadsreduktion. Koncernledningen ser i övrigt positivt på den utökade verksamheten och bolagets medverkan i utveckling av ytterstaden i Vällingby och Skärholmen samt den planerade turnéverksamheten ”kretsteatern”. Bolaget bör även fortsättningsvis verka för lägre fasta kostnader för att flexibelt kunna anpassa kostnadsnivån om intäkterna viker.

Koncernledningen ser också positivt på de åtgärder som genomförts för att öka de publika ytorna i Kulturhuset. Hyreskostnaden för Kulturhuset beräknas vara oförändrad under perioden. Utredning genomförs dock för närvarande av Fastighetsnämnden, avseende Kulturhusets underhållsbehov, för att upprätthålla byggnadens kvalitéer och säkerställa dess

funktioner till aktuella krav. Detta sker i samråd men kan komma att påverka Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet och lokalnyttjande.

Stockholm Business Region anger liksom tidigare flerårsplaner ett nollresultat med bibehållen omsättningsnivå. Koncernledningen ser positivt på etableringen av Stockholm Visitors Center i Kulturhuset, vilket ger möjligheter till ökade besökarflöden till Kulturhusets verksamhet och vice versa.

Bolaget har under 2015 tagit fram en modell för att följa upp filmfondssatsningen och medlemskapet i Filmregion Stockholm-Mälardalen, denna modell kommer användas under perioden. Bolaget har en viktig roll vad gäller stadens ambitioner att stärka näringslivet och antal arbetstillfällen i ytterstaden.

S:t Erik Försäkring ska under budgetperioden fortsätta att försäkrastigheter och egendom som ägs av stadens förvaltningar och bolag enligt deras önskemål och i linje med stadens försäkringsplan. Därtill ska bolaget även stödja staden i dess skadeförebyggande arbete med fokus på brandrisker och lagen om skydd mot olyckor.

S:t Erik Försäkring räknar med att det ekonomiska utfallet till stor del kommer att följa skadefallet i bolagets försäkringsportfölj under perioden. Bolaget köper återförsäkrings-skydd för att minimera konsekvenserna av för många eller för stora skador.

Sedan 1 januari 2016 gäller en ny EU- lag, Solvens II, för försäkringsbolag. De nya reglerna ställer högre krav på intern styrning och kontroll med bland annat högre krav på systematisk riskhantering. Det återstår en del arbete under kommande år innan bolaget kan leva upp till samtliga nya krav. Den automatiserade rapporteringen till tillsynsmyndigheten innebär bl.a. att bolaget implementerat ett nytt system för att kunna leverera information enligt de nya krav som ställs av finansinspektionen.

S:t Erik Livförsäkrings verksamhet består i att fortlöpande försäkra upparbetade förmånsbaserade tjänstepensionslöften i de dotterbolag till Stockholms stad som använder sig av de kommunala pensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS-planen. Ambitionen är att pensionskapitalet ska förvaltas så att de framtida pensionsåtagandena tryggas Realt.

Det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II, trädde i kraft 1 januari 2016 omfattar inte S:t Erik Livförsäkring som tillhör gruppen tjänstepensionsinstitut. Denna typ av försäkringsbolag kommer istället att omfattas av en egen lagstiftning på området som beräknas träda ikraft år 2020.

Intressebolag i Stockholms Stadshus AB

Fortum Värme konsolideras numera i stadens bolagskoncern och från 1 januari 2016 äger Stadshus AB 50 procent av bolaget. Resultatnivåerna är oförändrade, jämfört med föregående år, och lågt beräknade i avvaktan på slutlig bedömning av avskrivningar av övervärden och uppdaterad affärsplan från bolaget. Verksamheten i Fortum Värme bedrivs affärsmässigt på ett rationellt och effektivt sätt med en stark miljöprofil.

De senaste årens situation med extremt låga räntor och historiskt låga elprisnivåer har även fortsättningsvis stor inverkan på marknadens och bolagets utveckling. Bolaget gör bedömningen att prisnivåerna på fjärrvärmeverksamheten nominellt kommer att hållas oförändrade under perioden.

Stockholms stad har en tydlig målsättning att de fossila bränslena i kraftvärmeverket i Värtan (KVV6) ska minska successivt och vara avvecklade helt senast år 2020. Fortum Värme har påbörjat att analysera konsekvenserna av en förtida avveckling av KVV6. För att möjliggöra en avveckling av KVV6 kommer staden och Fortum Värme under planperioden att tydligare samarbeta i syfte att skapa nya affärskoncept och partnerskaplösningar som t.ex. produktionssamarbeten och Cool Village-lösningar.

Mässfastigheter i Stockholm AB

Mässfastigheter i Stockholm AB har i uppdrag att utveckla, arrangera och effektivt genomföra mässor, kongresser, konferenser och evenemang för hela regionens bästa. Verksamheten drivs i två bolag, ett fastighetsbolag - Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB som arrangerar mässor och övrig verksamhet. Stockholms Stadshus AB äger 50,4 procent av aktierna i moderbolaget.

Bolaget har under senare år haft en viss vikande resultatutveckling på grund av ett försämrat konjunkturläge och ökande konkurrens men bolaget bedömer att läget stabiliseras under planperioden. En fortsatt utveckling av nya mäss- och möteskoncept har som målsättning att minska bolagets resultatvariationer mellan åren.

Bolaget har under senare år genomfört stora investeringar i mässanläggningarna. De kommande åren återgår investeringsvolymerna till en mer normal nivå och fokuseras på investeringar som är nödvändigt underhåll av fastigheten eller sådant som ger positiva effekter på verksamheten mot kunder och besökare. Mässfastigheter har i uppdrag att ta fram en långsiktigt strategi för verksamheten.

Bilagor

1. Förslag till budget 2017 och inriktning 2018- 2019 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2015 - 2019
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar 2017 - 2021, bolagens och koncernledningens förslag
5. Redovisning av stora projekt och investeringar
6. Indikatorer för år 2016