

Bolagens VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport I 2015

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2015 vad gäller mål och aktiviteter.

Bolaget signalerar en risk att årets mål om 600 påbörjade bostadslägenheter inte nås fullt ut. Projekten Ståthållaren med 76 lägenheter och Snabba hus Bergslagsvägen med 96 lägenheter förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocesserna. I övrigt små avvikelser. Ett aktivt arbete pågår med projektportföljen och i intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret m fl. för att nå årsmålet.

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. En smärre nedrevidering av målet görs för antal bostadslägenheter i ombyggnader, på grund av överklagan och förändringar i projektportföljen. All upprustning sker i nära dialog med de boende.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Ombyggnadssamråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Aktuellt utfall 157,9 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin. Beståndet innehåller en ökande andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav.

Bolaget fortsätter att öka kundnöjdheten och 2014 års kundenkät överträffade målen på både service- och produktindex. Resultatet var det bästa någonsin. Svenska Bostäders serviceindex ökade med 2,2 procent och Stadsholmens med 3,2 procent. Bolaget tog bland annat tillbaka tappet från föregående år med råge i "rent och snyggt". Ambitionen för 2015 är fortsatt positiv utveckling och bolaget ser ingen anledning att justera målen.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar till exempel genom upprustningar, bo inflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR.

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, löftet till våra kunder "som en hyresvärd borde vara" och bolaget fyra ledord fortsätter inom alla delar av företaget. Chefer och medarbetare arbetar med att gemensamt ta fram handlingsplaner med aktiviteter som leder till att vi på sikt når vår vision "Sveriges nöjdaste kunder". För att nå vision och löfte är det också avgörande att Svenska Bostäder är en bra arbetsplats. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige, och har därför deltagit i Great Place to Works kartläggning av arbetsplatser och den visar att 77 % av medarbetarna tycker att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats. Bolaget kommer under året att ta fram ett koncept för "Attraktiv arbetsgivare". I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska Bostäders nya varumärkesplattform är vägledande för bolagets mål, strategier och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och individnivå. "Varumärket" har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara". Bolaget är ett kundorienterat bolag där övergripande mål, strategier, förhållningssätt och organisation samverkar mot Storstockholms nöjdaste kunder. Att förvalta bolagets fastigheter och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. Genom engagemang och affärsmässighet ska Svenska Bostäder utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer för bolagets kunder. Målbilden för perioden:

- Bäst på hyresrätt i Stockholm
- Byggnation av 1000-1200 bostadslägenheter per år
- Ett av Storstockholms starkaste varumärken
- En av Sveriges bästa arbetsplatser

Riksbanken har sänkt reporäntan till -0,25 % under våren. Den första räntehöjningen sker tidigast under andra halvåret 2016. Det är ovanliga tider vad det gäller prissättningen på kapital. Svensk ekonomi utvecklas starkt och sysselsättningen fortsätter att öka snabbt. Exporten tar äntligen fart tack vare stigande efterfrågan från bland annat euroområdet. Trots en konjunkturrell förbättring bedrivs en mycket expansiv penningpolitik i såväl Sverige som i Europa medan den amerikanska centralbanken däremot lättar på gasen i år. Framöver väntas ekonomin fortsätta växa i god takt med hushållen, bygginvesteringar och exporten som drivkrafter. Trots att ekonomin går bra bedriver Riksbanken en extremt expansiv penningpolitik. Inför den annalkande avtalsrörelsen är Riksbanken angelägen om att få upp inflationen och upprätthålla förtroendet för inflationsmålet. Risken är dock att dagens mycket expansiva penningpolitik skapar nya problem framöver. Kronan är i fokus då den påverkar inflationen. På kort sikt försvagas kronan ytterligare något mot euron då Riksbanken köper tid. På lite sikt stärks den däremot, vilket bidrar att inflationen planar ut under målet. Det låga ränteläget är gynnsamt för bolaget. Trycket på bygginvesteringar kan påverka bolaget negativt så till vida att prisbilden för planerade byggprojekt för såväl ny- som ombyggnation ökar kostnadsbilden.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt 472 000 personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2014/2015. Av de som står i kön är ca 13 % aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,7 år, men varierar stort mellan olika områden. Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhamnen.

Svenska Bostäder ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 58 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 55 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 64 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 875 mnkr vilket är 33 mnkr högre i en jämförelse med förra året och i nivå med budget. Avvikelsen mot budget beror på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt att denna faller ut först den 1 juni, detta kompenseras med försäkringsersättningar från tidigare brandskador som betalats ut under tertialet.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 7 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 12 mnkr lägre i jämförelse med budget. Första delen av året har varit mildare i jämförelse med ett normalår, det var också inledningen på förra året med lägre kostnader för t ex snöröjning. Reparationer avviker positivt med 8 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 20 mnkr i förhållande till budget. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Under reparationer ligger 6 mnkr som utrangeringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 3 mnkr i en jämförelse med förra året och med 16 mnkr mot budget. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt och då i huvudsak mot budget då även förra året hade en mild inledning. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger i nivå med förra årets utfall för motsvarande period och 12 mnkr positivt mot budget för året. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiviteter senarelagts.

Markavgift/Fastighetsavgift

I nivå med föregående år så också i jämförelse med budget.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 18 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och 4 mnkr positivt mot budget. Avvikelsen mot förra året förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats och som följd av detta ger ökade avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 45 mnkr vilket är 9 mnkr högre i en jämförelse med föregående år och i nivå med budget. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 814 mnkr vilket är något högre i jämförelse med förra året. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 170 mnkr, vilket avviker positivt med 20 mnkr mot budget och i nivå med föregående år. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 611 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budget men 68 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen mot budget beror dels på en lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå samtidigt som detta till viss del kompenseras av försäkringsersättningar från tidigare brandskador.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 5 mnkr lägre i jämförelse med budget och något högre i jämförelse med föregående år. Reparationer avviker positivt med 19 mnkr i jämförelse med budget och med 28 mnkr mot föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Under reparationer ligger 6 mnkr som utrangeringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 16 mnkr i jämförelse med budget och är något högre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt i kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Ligger i nivå med budget. Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Kostnaden är 5 mnkr högre i jämförelse med budget och förklaras framför allt med nytillkomna objekt ej beaktade i budget. Något högre utfall i jämförelse med förra året.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 9 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 4 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot ca 13 mnkr sämre. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 860 mnkr vilket är 196 mnkr högre mot budget och det är något högre volym avseende både ny- och ombyggnadsvolymen. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Inga förvärv eller försäljningar har skett under första tertialet. Det pågår en slutförhandling om markförvärv av kvarteret Albano som eventuellt helt eller delvis slutförs under året.

Särskilda uppdrag

Nya bostäder

Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande, samt att bygga bra bostäder till en rimlig kostnad. Bolagen ska arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion, utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder, ta hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden vid planerandet av nya bostäder. Berörda bolag ska under denna rubrik redogöra för pågående arbete med projekt, strategier, aktivitetsplaner, insatser som syftar till att uppfylla uppdragen för år 2015. Avvikelser från planerade insatser i budget/VP 2015 hos berörda bolag bör kommenteras särskilt.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden färdigställdes 2014. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 240 studentbostäder. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder med bedömd produktionsstart 2017. Detaljplaner pågår även i Enskededalen med 50 lägenheter samt i Kärrtorp med 47 lägenheter. I Albanoområdet undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter.

Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby med beräknad byggstart hösten 2015 respektive våren 2016. Västberga är dock först ut med drygt 250 lägenheter 2015. Efter det så fortsätter sökandet efter mark för Snabba Hus, med en målsättning om byggstarter för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Bolaget skall utreda möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Bolaget skall tillsammans med Bostadsförmedlingen utreda förutsättningarna för kompiskontrakt.

Nya godkännande regler för lägenhetsuthyrning införs vilket underlättar för svagare grupper att komma in på bostadsmarkanden.

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

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad

energianvändning och miljöpåverkan. Svenska Bostäder ska tydligt lyfta och kommunicera de insatser som görs inom förvaltning och förnyelse av befintligt fastighetsbestånd och utveckling. Bolaget ska synliggöra hållbarhet och klimateffektivitet med minskad energianvändning och lönsamhet med de mjuka och konkreta delarna kring källsortering och god service till kunder och medarbetare.

Svenska Bostäder ska vidareutveckla och fastställa en Energiplan för 2015-2020. I energiplanen kartläggs bolagets potential för energibesparing, se över hur väl potentialen stämmer överens med hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt ta fram underlag för bedömning av energibesparing fram till 2020. I strategin ingår ett systematiserat arbete med kartläggning av högförbrukande fastigheter och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogram. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete. Lokala strategiska planer kommer att utarbetas för att nå balans mellan kundnöjdhet och energianvändning. Bolaget genomför kontinuerligt analys av alla byggprojekt, där faktisk förbrukning jämförs med beräknat förbrukningsvärde. Åtgärder sätts in vid avvikelser. Bolagets energianvändning ska inte överstiga 160 kWh/m² 2015. Målet visar energianvändningen för att värma byggnader och vatten.

Svenska Bostäder har bedrivit individuell mätning och debitering (IMD) i försöksverksamhet sedan år 2000. Studien i passivhuset Blå Jungfrun är avslutad. Fortsatta pilotstudier sker i liten skala. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard. Bolaget genomför löpande informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, avhjälpning av radonhalter mm. Som ett led i detta arbete vidareutvecklas fukt-, miljö- och energistyrning i ny- och ombyggnadsprojekten.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, miljöeffektiv källsortering. Insamlingen av källsorterat material och grovavfall är likartad i hela bolaget och utgår från det lagstiftade producentansvaret för vissa produktgrupper. Stockholms stad har fortsatt fokus på att öka insamlingen av matavfall. Bolagets mål för insamling av matavfall 2015 är 10 %.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

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

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under 2015. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar genomfördes i Hässelby Gård och Grimsta under 2013. Fokusområden har varit trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Dialogerna har återkopplats till de boende under 2014.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Exempel på åtgärder är satsningen på trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg med troaxburar och aptus.

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen planeras starta under 2015. För Kärrtorp och Björkhamnen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva lokaler. Det finns en stor potential i det befintliga lokalbeståndet. Staden behöver utveckla och effektivisera utnyttjandet av befintliga lokaler samt förbättra samarbetet med näringslivet och externa utförare. Bostadsbolagen ska verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram. Berörda bolag beskriver här hur man arbetar med utveckling av lokala centrum, kulturlokaler, föreningslokaler, samlingslokaler, m.m. för att uppfylla uppdragen.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats inför 2015. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste bolaget hela tiden arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i vårt uppdrag och i våra budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. En ny varumärkesplattform har implementerats. Chefer och medarbetare är budbärare i det fortsatta arbetet att tydliggöra bolagets löfte. Bland de styrkor som kunderna associerar med Svenska Bostäder märks trygghet, stabilitet och bra bemötande. För att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara", är det också avgörande att Svenska Bostäder är en av de bästa arbetsplatserna. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige därför deltar vi i "Great Place to Work"s kartläggning av arbetsplatser.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ung praktikplats i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 50-tal ungdomar erbjuds sommarjobb.

Familjebostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäders uppdrag år 2015 fokuserar i stora drag på att skapa nya bostäder i Stockholm, fortsätta god förvaltning av befintligt fastighetsbestånd, ta socialt ansvar i bolagets tyngdpunkter, bidra till utveckling i ytterstaden, minska klimatpåverkan, arbeta med demokrati- och jämställdhetsfrågor, vara en bra arbetsgivare samt ha god ekonomisk kontroll och hushållning.

Nedan följer analys av de få större avvikelser gentemot bolagets uppsatta mål. Mer information framgår vidare i bolagets ILS-rapportering samt under VD-kommentarernas avsnitt *särskilda uppdrag*.

Bolaget ska bidra till behoven av bostäder för svagare grupper. I målen för 2015 ingår att färdigställa 200 studentlägenheter, vilket som tidigare angivits förutsätter förvärv av lämpliga fastigheter för ändamålet. Detta mål kommer att bli svårt att nå 2015, men bolaget söker fortsatt aktivt efter objekt på marknaden.

De ekonomiska målen för 2015, vad gäller resultat och investering, ligger lägre än i budget. Resultatförsämringen beror främst på lägre och senarelagd hyreshöjning än budgeterat och kostnad förknippad med tidigare fastighetsförsäljning. Att investeringsnivån i prognos är lägre än budget härleds till tidsförskjutningar av projekt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den höga efterfrågan på bostäder i Stockholm innebär endast liten risk för marknadsrelaterade vakanser inom bolagets bostadsbestånd, idag är denna 0 %. För lokaler är vakansgraden 10,1 % under perioden, varav marknadsrelaterad 4,8 %. Bolagets målsättningar för uthyrning förväntas dock att uppnås.

Marknaden för varor och tjänster inom bygg och fastighetsförvaltning upplevs som fortsatt något överhettad, vilket inom vissa avtalsområden resulterar i få anbudsgivare och högre kostnader. Genom samarbetet inom staden avseende Stockholmshusen finns förutsättningar för lägre kostnadsnivåer till följd av större volymer.

Familjebostäder är inne i ett expansivt skede inom nybyggnation samtidigt som bolaget är i ett generationsskifte. Bolaget har genomfört flera rekryteringar under inledningen av 2015, ett arbete som kommer att fortgå. För vissa tjänster inom främst bygg och upphandling är det stor konkurrens om den tillgängliga kompetensen. Att arbeta aktivt med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket är därför av mycket stor vikt för Familjebostäder.

Inom området för systemstöd pågår flera utvecklingsprojekt. Under januari implementerades med gott resultat ett nytt projektstyrningsverktyg, Antura. Systemet kommer att bidra till bättre ekonomisk styrning och uppföljning av projekt. Inom ramen för projekt SUNE pågår implementering av det koncerngemensamma ekonomisystemet Agresso. Familjebostäder är ett av fyra pilotbolag, med driftsättning i oktober 2015. Det nya ekonomisystemet ger möjlighet till nya arbetssätt, och bl.a. togs beslut i april om att lägga ut skanning av fakturor till extern part. Inom projekt VERA, nytt gemensamt fastighetssystem för stadens bostadsbolag, pågår anbudsutvärdering. Det nya fastighetssystemet kommer vara implementerat hos Familjebostäder under 2017.

Tillsammans med tre andra bolag inom koncernen har Familjebostäder genomfört ett pilotprojekt avseende gemensam löneadministration hos Serviceförvaltningen. Inom ramen för projektet konstateras att komplexiteten med främst bolagens olika behov och kollektivavtal motverkar effektivitetsvinster. Projektet avslutas per 2015-12-31, och löneadministrationen kommer för Familjebostäders del fortsättningsvis hanteras internt i bolaget.

En genomlysning av bolagets samlade ekonomifunktion pågår i syfte att på bästa formera en funktion som möter de framtida kompetens- och effektivitetskrav som ställs på ett modernt expansivt fastighetsbolag. Ett arbete med att flytta bolagets administrativa inkassohantering till ett inkassobolag har påbörjats.

En process för att fusionera bolagets dotterbolag Fastighets AB Pendlaren 1 och Hemmahamnen Bostad AB med moderbolaget i syfte att bl.a. förenkla administrationen har inletts. Fusionen beräknas vara klar under 2015.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår för perioden till 109 mnkr att jämföra med 103 mnkr motsvarande period 2014 (134 mnkr inkl. reavinster från fastighetsförsäljningar). Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med 11 mnkr. En kostnad för återbetalt investeringsbidrag avseende såld fastighet om 8 mnkr belastar resultatet. Hyresintäkterna ökar med 4 mnkr samtidigt som driftkostnaderna minskar med 8 mnkr bl.a. beroende på mild vinter som ger lägre värmekostnader. De centrala kostnaderna minskar med ca 4 mnkr och räntekostnaderna med minskar 9 mnkr mellan perioderna pga. lägre ränteläge.

Investeringsutgifter om 78,4 mnkr (166 mnkr) har bokförts under första tertialet.

Årsprognos

För 2015 prognostiseras ett resultat efter finansnetto om 303 mnkr, att jämföra med budget om 324 mnkr. Hyran minskar jämfört med budget med 18 mnkr, till följd av lägre utfall i förhandlingar än budgeterat samt senare datum för höjning. Återbetalt investeringsbidrag avseende en, år 2011, såld fastighet kommer att belasta resultatet med ytterligare 8 mnkr och ökade avskrivningar med 2 mnkr. De centrala kostnaderna för administration minskas med 3 mnkr och räntekostnaderna beräknas bli ca 4 mnkr lägre än i budget.

Investeringsvolymen förväntas minska, från 1 104 mnkr i budget till 886 mnkr i prognos 1, med anledning av förskjutningar i tid för projekt avseende både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. Projekt som senareläggs är bl.a. planerad hyresgästanpassning av befintlig lokal i fastigheten Kvarnberget i Rinkeby. I nyproduktionsprojekt försenas projekt Sätherhöjden som överklagats, och projekt Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, där markarbeten förutsätter att tvärbanan stängs av en kortare period vilket senarelags.

Förvärv/försäljning av anläggningstillgångar

Inom ramen för bolagets fastighetsutveckling genomförs förvärv av lämpliga objekt för bostadsbebyggelse när så är möjligt. Några försäljningar eller ombildningar av hyresrätter planeras inte, däremot kan försäljning av annat innehav komma att ske om så är lämpligt och utifrån bolagets långsiktiga strategiska inriktning.

Särskilda uppdrag

Nya bostäder

För att nå uppdraget att fördubbla bostadsbyggandet har arbetet med ackquisition intensifierats. Målet om att öka säkrade projekt (markanvisningar) med 1000 lägenheter år 2015 förväntas uppnås, trots att utfallet hittills 2015 stannat vid 120 lägenheter. En ständig dialog med fastighetsmarknaden om möjliga förvärv parallellt med utveckling av egna fastigheter och arbete för att erhålla markanvisningar från staden är nyckeln till framgång.

Bolagets mål för antal färdigställda och antal påbörjade lägenheter/hyresrätter bör uppnås, dock med reservation för externa processer såsom laga kraftvunna detaljplaner och bygglov. I bolagsmålen ingår även att färdigställa 200 studentlägenheter, vilket enligt budget förutsätter förvärv för att kunna uppnås. Något förvärv nära i tiden av sådan art att färdigställande kan ske under 2015 är inte troligt, även om bolaget fortsatt aktivt söker, bl a för att om möjligen skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter.

En översyn av projektportföljen pågår för att hitta objekt lämpliga för kollektivhus. En dialog förs med kollektivhusföreningen avseende detta.

Ett positivt och konstruktivt arbete tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och berörda förvaltningar om Stockholmshusen ger höga förväntningar om en snabbare projektprocess för nya bostäder samt lägre kostnader i och med standardiseringen.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

För att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genomfördes en för stadens bostadsbolag gemensam översyn av godkännandekraven vid nytecknade av hyreskontrakt. De nya reglerna, från 2015-01-01, innebär att fler hushåll kan godkännas. Även en gemensam utredning avseende kompiskontrakt har genomförts, och ett beslutsunderlag lämnas till styrelsen i maj 2015.

Stockholmshusen har en viktig roll i att uppnå hyresnivåer som även grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd med. Parallellt med detta arbetar Familjebostäder själva med upphandlings- och kravställningsprocessen för att möjliggöra kostnadsbesparing i projekt, bl a genom projektgemensamma upphandlingar för att attrahera flera entreprenörer.

För att bidra till bostäder för personer med psykiska och fysiska funktionsnedsättningar så förs dialog om behov med stadsdelsförvaltningarna i samband med nyproduktion eller vid tomställning av lämpliga fastigheter. Vid tomställning av lägenhet prövas alltid om bostaden är lämplig för någon särskild grupp. Bolaget har under tertial 1 förmedlat 49 försöks- och träningslägenheter och 70 ungdomslägenheter. Bolaget bedömer att årsmålen kommer att uppnås.

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

Bolagen ska aktivt delta i att minska de klimatpåverkande utsläppen. Hållbarhet är därför ett av bolagets uttalade fokusområden. Resursförstärkning har genomförts för att fånga hållbarhetsfrågor inom hela bostadsproduktions-processen. Möjlighet till förnybar energi till

exempel solceller diskuteras. Energieffektiviseringsprojekt är ett prioriterat område inom ramen för underhållsprojekt, och genomförda projekt följs upp i syfte att dra lärdom av insatsernas omfattning och teknik. Målet för minskad energiförbrukning förväntas uppnås.

Arbetet med att göra det så enkelt som möjligt för hyresgästerna att vara klimatsmarta fortgår. Det är en förutsättning för att lyckas med bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor, i syfte för att nå bolagets energimål och målet att 70 % av matavfallet samlas in år 2020.

Vår interna verksamhet ska vara klimatsmart. I syfte att minska utsläpp av till exempel egna resor och transporter arbetar bolaget aktivt med hållbara resor med en tydlig prioritering av transportmedel. Även ökade möjligheter till digitala möten ses över.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäders arbete med tillgänglighet fortgår utifrån aktiviteter som tagits fram i särskild plan baserad på stadens program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning, kompletterat med egna strategier inom ramen för kvarboende för äldre. Bolaget har bl a en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor.

I samband med ombyggnad och renovering genomförs ekonomiskt- och tekniskt rimliga åtgärder för att underlätta tillgänglighet. Under 2015 har också ett antal inspektioner av tidigare inventerade fastigheter genomförts internt i syfte att se att genomförda åtgärder fallit ut som planerat. En insikts- och bemötande-utbildning har genomförts för personal och bolagets webb har uppdaterats ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Vid större nyproduktion provas alltid möjlighet och behov till särskilda boenden, främst tillsammans med aktuell stadsdel. Inom ramen för projekt Sandaletten planeras ett LSS-boende.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Rinkeby, Rågsved och Farsta är geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd där bolaget tar särskilt ansvar för att bl.a. attrahera till investeringar och arbetsplatser. Tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling, genom t ex sponsring av läxhjälp, spontanfotboll och annan idrott, nattvandrandring och mötesplatser för ungdomar. Familjebostäder kommer att ordna med aktiviteter för barn och ungdomar under sommaren 2015.

Rinkebystråket är ett konkret exempel på bolagets ytterstadssatsning med målet att stärka hela Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen. Utvecklingen av Rinkebystråket till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata fortgår och inflyttning i de lokaler som skapats kommer att påbörjas under hösten 2015.

Förbättra lokalutnyttjandet

Ett arbete med att ta fram en långsiktig strategi för nyttjande av bolagets lokaler kommer att påbörjas. Strategin ska omfatta både de lokaler som bolaget själv behöver för sin verksamhet och de lokaler som hyrs till externa hyresgäster. I detta arbete ingår även att se över och verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler.

Förenings- och kulturlivet är en viktig del av inte minst ytterstadsarbetet. Bolaget äger, helt eller delvis, lokaler i Gubbängens centrum, Årsta Centrum och i centrala Rinkeby (Rinkebystråket). Insatser för att stärka de lokala samlingsplatserna har genomförts, eller pågår i dessa områden. Bolaget strävar efter att uppmuntra till lokal förenings- och kulturverksamhet så långt som möjligt i konstruktiv dialog med olika aktörer.

Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Familjebostäder arbetar sedan flera år aktivt med att stärka sin kundrelation. Under 2015 har bolagets service utvecklats med bl.a. påminnelser via SMS och förbättrad återkoppling avseende pågående ärenden via t ex webbens ”mina sidor”. Rutiner för bättre och snabbare information och dialog med hyresgäster vid t ex ombyggnationer och renoveringsprojekt har tagits fram.

Inom ramen för Kulturförvaltningens program för barn- och ungdomskultur i Stockholms stad, ”Kultur i ögonhöjd - För, med och av barn och unga” kommer en lokal handlingsplan tas fram för att säkerställa att barn och ungdomars behov beaktas vad gäller främst de fysiska miljöerna där barn vistas. Redan idag arbetar dock Familjebostäder med detta. Till exempel har barnkonsekvensanalys genomförts inom ramen för projekt Rinkebystråket. I projekt Sandhamn medverkade barn och ungdomar aktivt vid trapphusutsmyckning.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Att lyckas attrahera och behålla kompetens är en av Familjebostäders viktigaste uppgifter. Det gör att allt som bygger upp arbetsgivarvarumärket kontinuerligt måste utvecklas. I april erhöll bolaget Nyckelinstitutets pris för största förbättring i AVI (Attraktivt Arbetsgivarindex), vilket visar att bolaget är på rätt väg.

En översyn av bolagets anställningsvillkor och förmåner kommer att genomföras. Redan idag är hälsoarbetet väl utvecklat och uppskattat. Individuella och riktade insatser genomförs löpande vid behov tillsammans med företagshälsovården. Att utveckla både chefskapet och medarbetarskapet är också en viktig del i arbetet med att stärka organisationen. Bolagets chefer har ansvar för att uppställda mål och resultat uppnås och för att tydliggöra, förankra och följa upp målen på medarbetarnivå. Hittills under 2015 har bl.a. kurser i arbetsrätt och Alkohol och droger genomförts för bolagets chefer. En samlad strategisk kompetensutvecklingsplan har tagits fram.

Bolagets åldersstruktur innebär att cirka en tredjedel av bolagets samlade personalresurser fyller 65 år under den närmaste femårsperioden. En strategisk kompetensutvecklingsplan har tagits fram vilken utgår från organisation, verksamhetsmål och bolagets identifierade utvecklingsområden i syfte att säkerställa bolagets långsiktiga kunskaps- och kompetensnivå.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Arbetet med jämställdhet och mångfald utgår ifrån bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument.

Bolagets rekryteringsarbete ska genomsyras av ett genus- och antirasistiskt perspektiv, där kompetens är i fokus. Familjebostäder kan glädjande konstatera att bredden ytterligare ökat i samband med de rekryteringar som genomförts under året.

I rollen som kommunalt bostadsbolag har Familjebostäder ett ansvar för att hela organisationen i det dagliga arbetet, såväl i interna som externa kontakter, präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Tydliga riktlinjer finns tillgängliga och vid nyanställningsintroduktion så är detta ett viktigt informationsområde.

Unga erbjuds jobb, utbildning och praktik

Familjebostäder tar 2015 emot 80 sommarungdomar i samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Tensta, Årsta-Enskede-Vantör och Farsta. Vidare erbjuds trainee- och praktikplatser, bl.a. har fyra ungdomar från Kista Gymnasium erbjudits praktik och en person kommer att anställas inom ramen för stadens trainee-program 2015. Från Jobbtorg Stockholm tar bolaget emot praktikanter, minst åtta platser kommer att erbjudas under året. Bolaget kommer även delta i satsningen på visstidsanställningar för unga. För att stärka bolagets varumärke som arbetsgivare deltar bolaget löpande på olika arbetsmarknadsmässor.

Micasa Fastigheter

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget ska tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning

Micasa Fastigheter ska koncentrera sina resurser på bolagets kärnverksamhet d v s att tillhandahålla och utveckla vård och omsorgsboenden, seniorboenden, trygghetsboenden och LSS-boenden. För att nå ett positivt resultat krävs fokusering på varje fastighets ekonomiska resultat, minskade administrativa kostnader, tydliga rutiner och en väl genomarbetad och långsiktig plan där hållbarhet, tillgänglighet och trygghet är en naturlig del. Arbetet syftar även till att tydligare definiera beställar- och utförarrollerna gentemot stadens övriga verksamheter.

Bolaget har gjort en omorganisation för att tydligare stödja och fokusera på kärnverksamheten och därigenom få nöjdare kunder samt för att minska de administrativa kostnaderna. Den nya organisationen är indelad efter tre fokusområden; fastighetsförvaltning, affärsutveckling och byggprojekt. Den helt nya avdelningen Affärsutveckling ger bolaget möjlighet att följa och påverka fastigheternas lönsamhet genom ett professionellt och enhetligt agerande mot kund samt nya förutsättningar att jobba effektivt med intäkterna. Avdelningen Fastighetsförvaltning får ett helhetsansvar för drift och support av fastigheterna. Projektavdelningen kan helt fokusera på att leverera projekten i tid, till rätt kvalitet, funktion och kostnad. Övriga avdelningar ska stödja kärnverksamheten så att bolaget når sina mål.

Bolaget har genomfört en fastighetsutredning som resulterat i ett förslag på en tio-årsplan. Utredningen har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheterna har granskats utifrån stadens behov av vård och omsorgsplatser, ekonomi, teknisk status och arbetsmiljöverkets krav. Fastighetsutredningen har resulterat i en ekonomisk plan med förslag på fastigheter att investera i, omvandla till annan användning och avyttra. En viktig aspekt i arbetet har också varit hur bolaget ska kunna erbjuda staden så kostnadseffektiva lokaler som möjligt.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget kommer att fokusera på tre huvudområden under den kommande treårsperioden.

Förvaltning och drift

Arbetet med att sätta den nya organisationen och skapa de rutiner och processer som stödjer det nya arbetssättet pågår och kommer att vara prioriterat. Det förväntade resultatet är att få en bättre planering och framförhållning av åtgärder i fastigheterna. Det ger en bättre möjlighet att upptäcka brister i tid och en ökad kostnadskontroll. Dessutom innebär detta en bättre möjlighet att kommunicera med de boende om kommande åtgärder i tid, vilket leder till en ökad kundnöjdhet.

Investeringar

Utifrån fastighetsplaneringen bygga om de fastigheter som det finns ett långsiktigt behov av och som ger en god avkastning.

Fokus kommer att vara på att byggkostnaderna är på en konkurrenskraftig nivå och att arbetena följer tidplan.

Attraktivt senior- och trygghetsboende/vård - och omsorgsboende/Boende för personer med särskilda behov

Bolaget erbjuder idag senior och trygghetsboenden som har större tillgänglighet och trygghet än många andra lägenheter. En viktig del i tryggheten är den sociala gemenskap som Micasa skapar genom att ha värdar på boendena. Vårdarna har till uppgift att främja den sociala gemenskapen genom olika aktiviteter och skapa tillfällen för samvaro. Vård- och omsorgsboenden, som utgör den största delen av fastighetsbeståndet, drivs av stadsdelarna eller privata entreprenörer. Behovet av övrigt boende, till exempel behandlingshem och boende för flyktingar har ökat markant. Socialtjänstförvaltningen är i denna kategori av boende en betydande hyresgäst.

Den framskrivning av äldreomsorgsbehovet perioden 2013-2040 som Äldreförvaltningen tog fram under våren 2013, visar att staden med undantag av Hässelby/Vällingby har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032.

Detta är en förskjutning på ca tio år, jämfört med tidigare prognoser. Stockholmarens förväntas hålla sig friskare längre. Dessutom är antalet äldre färre just nu men antalet som är 80 år och äldre förväntas öka efter 2020, vilket gör att behovet av omsorgsplatser skjuts framåt i tiden.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 11 mnkr, vilket är 12 mnkr bättre än budget. Resultatet för motsvarande period 2014 var 19 mnkr.

Intäkterna uppgår till 345 mnkr (331) och rörelsens kostnader till 285 mnkr (259). De finansiella kostnaderna uppgår till 49 mnkr (61) beroende på en lägre räntenivå 2015 jmf med 2014. I resultatet för 2014 ingår en reavinst för försäljningen av Stegsholm 3:5 i Haninge.

Investeringarna uppgår till 139 mnkr (116).

Bolaget har inte sålt eller köpt någon fastighet under 2015.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 53 mnkr. Detta är i överensstämmelse med det fastställda resultatkravet om 53 mnkr. Resultatet för 2014 var 93 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 53 mnkr. 2014 gav försäljningen av fastigheterna Ceremonien 5 i Bromma och Stegsholm 3:5 i Haninge kommun en reavinst på 205 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 101 mnkr (142). Jämfört med budget beräknas utfallet vara 2 mnkr högre.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 365 mnkr (307). Det främsta skälet till avvikelsen mot 2014 är att bolaget då erhållit 63 mnkr från Skatteverket för fastighetsskatt avseende fastighetstaxeringarna 2004, 2007 och 2010.

Personalkostnader beräknas bli 60 mnkr (61) vilket är 2 mnkr högre än budget. Den låga räntan medförde kraftigt höjda pensionskostnader 2014. Antalet anställda beräknas uppgå till 74 (69) vid årets slut.

Omsättningen beräknas uppgå till 1033 mnkr (1015), vilket är något under budget på 1037 mnkr.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 135 mnkr (176 mnkr) vilket är 2 mnkr lägre än budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 500 mnkr (378) vilket är 129 mnkr högre än budget. Orsaken till den större investeringsvolymen är främst fastigheten Hamnvakten 7. I budget beräknades endast sanering och återställande av en större vattenskada men i samband med undersökningen av vattenskadan konstaterades att en total ombyggnad behöver göras.

D. Stora Projekt och Investeringar

Genomförandeprojekt, >50 mnkr<300 mnkr, som godkänts i styrelse

Dalen 20 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 83 lägenheter för Ersta Diakoni med inflyttning i september 2014. Projektet avslutas under 2015. Investering under 2015 beräknas till 2 mnkr (2 mkr i budget).

Tunet 1 - 107 lägenheter för trygghetsboende färdigställs för inflyttning 2015. Investering under 2015 beräknas till 10 mnkr (5 mnkr i budget).

Lektionen 6 - 37 lägenheter färdigställs i Hammarbyhöjdens trygghetsboende för inflyttning 2015. Investering under 2015 beräknas till 19 mnkr (20 mnkr i budget).

Sörklippan 1 – Ombyggnad till vård och omsorgsboende 44 lägenheter. Investering under 2015 beräknas till 7 mnkr (0 mnkr i budget).

Tunet 1 – Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 54 lägenheter. Investering under 2015 beräknas till 74 mnkr (74 mnkr i budget). Inflyttning planeras till 2015.

Filen 4 – Ombyggnad till vård- och omsorgsboende. Investering under 2015 beräknas till 94 mnkr (90 mnkr i budget). Inflyttning planeras till 2017.

Köpenhamn 1 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 93 platser med inflyttning 2017. Investering under 2015 beräknas till 18 mnkr (18 mnkr i budget).

E. Särskilda uppdrag

Nya bostäder

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Fler gruppboendestäder/Servicebostäder för funktionshindrade.

Bolaget har skapat en högre tillgänglighet i sina fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett tiotal lämpliga lokaler/ tomter för att till skapa ytterligare LSS-boenden.

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

Micasa Fastigheter har ett miljö- och energiledningssystem och är både miljö- och energicertifierade. Förutom detta pågår ett energisparprojekt där investeringar i nya energisparlösningar genomförs parallellt med ett mångårigt driftoptimeringsprojekt. Målsättningen är att bolagets energiförbrukning i det totala fastighetsbeståndet ska minska med minst 30 procent senast år 2025 jämfört med 2014.

Ett annat prioriterat område för att minska miljöbelastningen är inköp. Micasa Fastigheter ställer krav på bolagets entreprenörer att endast använda miljögodkända produkter. Förutom dessa områden är matavfall en stor utmaning. Bolaget har som mål att 2020 samla in 70 procent av det matavfall som genereras i fastigheterna.

Alla fastigheter ska inventeras systematiskt enligt energiledningssystemet. Energikrävande ventilationssystem, elmotorer, pumpar, belysning m m kommer successivt att fasas ut och bytas mot sådana med lägre energiförbrukning.

Byggnaderna utreds ur ett energi- och lönsamhetsperspektiv gällande klimatskalet (tak, fasader, fönster och andra öppningar). Tids- och kostnadsplan upprättas. Micasa Fastigheter ska under de kommande åren driftoptimera samtliga fastigheter.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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. Alla fastigheter ska ha en garanterad lägstanivå för tillgänglighet.

Micasa Fastigheter arbetar också med tillgänglighet på webben och med ett tydligt skyltsystem.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Bolagets fastigheter är spridda i hela staden. I samråd med stadsdelarna och utifrån deras behov av ombyggnad och upprustning prioriteras det arbete som ska göras.

Fler skolor och förskolor

Bolaget har idag 27 förskolor och 4 skolor i beståndet. Dessa är till största delen belägna i fastigheter som även rymmer vård och omsorgsboende.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget har till uppgift att erbjuda stadens verksamheter lokaler och förvaltning som möjliggör en effektiv lokalanvändning. En stor del av detta sker genom regelbundna möten för att se på framtida behov av förändring. 1 mars 2015 flyttade Micasa Fastigheter till nyrenoverade lokaler i Husby.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Bolaget ska arbeta med boinflytande, exempelvis genom kundundersökningar, boråd, trivselråd och kontinuerliga husmöten. Micasa Fastigheters information ska vara enkel, tydlig och enhetlig.

Micasa Fastigheter ska utveckla processer för att kunna föra en dialog med kunder och hyresgäster.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Micasa Fastigheter ska

- ha ett strukturerat, förtroendeskapande och beslutsförmågigt ledarskap.
- arbeta med individuella handlingsplaner med tydliga mål (kopplade till företagets mål) och uppföljningstidpunkter.
- följa bolagets värdegrund – engagemang, nytänkande, omtanke och kunskap.
- ha tydliga mål och en tydlig organisation.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget avser att se över arbetsprocesser så att genusperspektiv och antirasistiskt perspektiv är/blir en integrerad del av processerna.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Genom samarbete med Jobbtorg Stockholm och en öppenhet för att ta emot praktikanter bidrar bolaget till att flera få möjlighet till värdefull arbetslivserfarenhet. En del av detta ansvar är att ordna sommarjobb för ungdomar i bolagets närområde.

Stockholmshem

A. Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Då tillgången på bostäder inte motsvarar behovet i Stockholm har bolaget ett viktigt uppdrag i att kommande år fördubbla takten för nyproduktionen. För 2015 beräknas 650 bostäder påbörjas vilket är en ökning av prognosen jämfört med bolagets bedömning vid årsskiftet. För att optimera arbetssätten med tanke på den högre byggtakten har ett arbetsutskott inrättats för att förbereda ärenden till beslutsforum i tidiga skeden.

För att Stockholmshem ska vara en möjlig hyresvärd för så många stockholmare som möjligt har godkännandereglerna justerats under tertiäl 1. Under 2015 har även ett förslag till kompiskontrakt arbetats fram tillsammans med systerbolagen och förhoppningen är att arbetet kan komma i gång under tertiäl 2 efter styrelsesammanträdet i juni. Genom att bidra i arbetet med att förmedla försöks- och träningsbostäder sänker Stockholmshem trösklarna för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget har också ett särskilt viktigt uppdrag att vara hyresvärd för SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm). Enligt den strategi som tagits fram under tertiäl 1 ska cirka 100 bostäder årligen produceras för SHIS räkning. Därtill har Stockholmshem under tertiålet förvärvat ett studentbostadsprojekt vilket vid inflyttningen 2016 kommer att bidra med 279 bostäder.

Ett klimatsmart Stockholm

Ur ett miljöperspektiv är byggandet av nya bostäder och förvaltningen av bolagets bostäder viktiga utvecklingsområden. Slutresultatet från såväl nyproduktion samt ombyggnader måste bli långsiktigt hållbara. Framöver kommer underhållsprojekten därför i ännu större utsträckning att utgå från de enskilda fastigheternas tekniska behov. I bygg- och renoveringsupphandlingar ställs hundra procentiga krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår och under året påbörjas även arbetet med att ställa utökade sociala krav vid upphandling.

Stockholmshem ansvarar för att hyresgästerna har en god boendemiljö, utan giftiga material, med god ventilation och radonhalter som ligger under riktvärdet. Under det senaste året har arbetsrutinerna utvecklats för att säkerställa att bolaget lever upp till både ägardirektiv och lagkrav inom fastighetsägaransvaret. Området fortsätter att vara prioriterat under året och en utbildning i fastighetsägaransvaret kommer att genomföras under året.

Under tertial 1 har ytterligare 372 av Stockholms shems hyresgäster kunnat börja sortera sitt matavfall genom optisk sortering. Arbetet pågår just nu med att planera för ytterligare ca 700 hushåll som beräknas kunna ansluta sig under året. För att nå stadens mål om 70 procent matavfallsinsamling 2020 behöver bolaget säkerställa att frågan även framöver är fortsatt prioriterad.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholms hem ska ha en ekonomi som är långsiktigt hållbar. En stor utmaning är att producera långsiktigt hållbara bostäder av god kvalitet till så låga kostnader som möjligt. För att lyckas med detta pågår just nu ett arbete med att ta fram ett koncept som anpassat till stockholmsförhållanden. Arbetet sker gemensamt med Svenska Bostäder, Familjebostäder Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret och målet är att byggstarta cirka 500 bostäder (totalt) i ett första test 2017. Under tertial 1 har en projektplan tagits fram och förankrats och målet är att byggstarta ett första test 2017.

Under tertial 1 har arbetet med att synkronisera Stockholms shems verksamhets-, budget- och treårsplanering samt bolagets uppföljningsarbete fortsatt. Att koppla ihop budget med verksamhetsplanering kommer att bidra till en mer träffsäker budget samt bättre möjligheter att prioritera mellan olika åtgärder.

Som en konsekvens av att bolaget bedriver flera större om- och nyproduktionsprojekt krävs framöver en hårdare prioritering gällande aktiviteter och ett större fokus på ekonomiskt effektiva åtgärder. En viktig utmaning är därför att utveckla den ekonomiska styrningen för att nå en effektivare resurshantering. Ambitionen är att få en tydligare styrning och uppföljning på enhetsnivå, dels för att möta ägarens ekonomiska förväntningar, dels för att bolaget ska ha starka kassaflöden som är konkurrenskraftiga, vilket ger bolaget handlingsutrymme.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholms hem har ett lag- och avtalsstadgat samarbete med Hyresgästföreningen. Det är fundamentalt för företaget att fullgöra sina plikter och skapa en god relation till Hyresgästföreningen. Under 2015 arbetar bolaget med att ta fram en strategi för hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder. Detta innebär bland annat att informationen till hyresgästerna och deras möjlighet till inflytande i samband med upprustningar kommer att fortsätta utvecklas framöver.

Ett växande intresse bland många hyresgäster är odling. Att hyresgästerna själva odlar på gårdarna skapar trivsel och trygghet vilket gynnar fler hyresgäster och dessutom utvecklas området när grannar skapar en gemenskap. Stockholms hem uppmuntrar därför sina hyresgäster att sköta om delar av gården och hjälper till med material och innehåll. Under 2015 sprids det - för ändamålet - särskilda upplåtelseavtal som togs fram under förra året.

B. Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning och ett stort – och ökande - antal personer i bostadskön. Stockholms stad bedöms nu passera en befolkning på 1 miljon redan år 2020. Inflyttningen är fortsatt hög och störst i gruppen 25-44 år. Inom denna grupp finns en stor efterfrågan på hyresrätter och

många i åldersgruppen flyttar in i nyproducerade hyresrätter.

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat jämfört med tidigare år. Förslaget på nya amorteringskrav stoppades - vilket innebär att den eventuella påverkan som kraven kunde ha fått på efterfrågan och därmed produktionen av bostadsrätter – nu uteblir. Oavsett detta ger nuvarande marknadsläge Stockholmshem goda möjligheter att hålla en hög takt i nyproduktion och att fortsätta att utveckla det befintliga beståndet.

Fortfarande kvarstår det osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ och utredningar som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning. Det är viktigt att samtal inleds med samtliga berörda parter för att nå en mer transparent och systematiserad hyressättning, vilket skulle skapa en förutsebarhet för framtida förvaltning och ägande.

Bolaget har tio verksamhetsområden som ger strukturen för bolagets verksamhetsplanering. Syftet är att utveckla våra arbetssätt med fokus på kund, teknik och ekonomi. Som grund för verksamhetsplaneringen ligger bolagets utvecklingsbehov, omvärldsanalys, interna mål och ägardirektiv. En viktig ledstjärna i bolagets utvecklingsarbete är den vision som Stockholmshem antog 2013 – att varje dag vara Välkomnande, Bekvämt och Tryggt för hyresgästerna. Under tertial 1 avslutade Stockholmshem visionsprogrammet ”Från Hus till Hem”, där över 250 förbättringsförslag på temat affärsmässighet lämnats in. Under kommande tertial ska förslagen gås igenom, fördelas och hanteras.

Bolaget kommer under året att införa ett nytt ekonomisystem (Agresso) inom ramen för stadens ekonomisystem ”Sune”. Det kommer att innebära en ny leverantörsfaktura- och inköpsshantering som på sikt bör kunna effektivisera bolagets ekonomiadministration. Driftsättning av det nya systemet planeras till 1 oktober vilket medför en intensiv utbildningsperiod under september.

Tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag i Stockholms stad kommer Stockholmshem även att byta fastighetssystem. För närvarande pågår en upphandling och det efterföljande arbetet beräknas komma igång efter sommaren. Implementeringen är beräknad till hösten 2016. Stockholmshem blir det första bolaget där systemet tas i drift, vilket kommer att föra med sig en längre period av intensivt arbete för att skapa ett bra system för alla bolag samt anpassning av bolagets arbetssätt för att effektivitet kunna tillgodogöra sig systemet. Det innebär att Stockholmshem kommer att få bära de initiala kostnaderna som senare kommer alla bolagen tillgodo.

C. Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 59 (70) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 698 (678) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 578 (542) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 97 (100) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering sjönk med 5 mnkr jämfört mot

föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 35 (30) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 84 (80) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 132 (126) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -62 (-65) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,7 procent per 140430 till 2,2 procent per 150430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 640 (365) mnkr, fördelat på nyproduktion 444 (265) mnkr, ombyggnader 120 (99) mnkr, förvärv av fastighet 74 (0) samt inventarier 2 (1) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2015 uppgick per april månad till 330 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 330 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2015 framförhandlades en hyreshöjning om 1,13 procent. Hyreshöjningen genomförs från och med den 1 juni. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något över budget.

Räntenivån är cirka 0,5 procent lägre än föregående år. Finansiella kostnader är därför något lägre om jämförelse görs med föregående år. Utfallet är dock i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 2 267 justeras ned till 2 064 mnkr. Orsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

Bolaget arbetar aktivt med att genomföra förvärv av fastigheter i syfte att bygga upp en projektportfölj. Projektportföljen ger möjligheter att utveckla och nyproducera såväl traditionella hyreslägenheter som student- och ungdomsbostäder.

D. Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2015 - 2019 omfattar till största delen Stockholmsbostads nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2017 byggstarta ca 1000 lägenheter per år. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under produktion och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2015 – 2019. Nya attraktiva bostäder och lokaler avser på ett tydligt sätt bidra till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen

Rubinvägen, Solberga

Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 7 november 2012. Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Projektbudgeten är beräknad till ca 226 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet är i dagsläget under produktion och inflyttningen kommer att påbörjas under andra kvartalet 2015.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen, en tidigare kontorsbyggnad, är under omvandling för att inrymma 102 ungdomsbostäder (SHIS). Genomförandebeslut togs av styrelsen i juni 2014. Projektkostnaden är beräknad till 129 mnkr. Projektet är under omvandling och beräknas vara färdigt för inflyttning under årsskiftet 2015-2016.

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Byggstart bedöms ske tredje kvartalet 2015 för att vara klart för inflyttning under 2016.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö.

Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen av fastigheten har varit igång sedan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016. Projektbudgeten är beräknad till 280 mnkr.

Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga för att ge plats för 370 nya bostäder, varav Stockholmshem planerar att bygga 74 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 169 mnkr. Planen antogs i oktober 2014, men är för närvarande överklagad. Genomförandebeslut togs av styrelsen 23 april 2015. Projektet beräknas kunna byggstartas andra kvartalet 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

Stockholmshem erhöll i september 2014 en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden genom en tävling. Det nya projektet innefattar ett plusenergihus med 43 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft och ett genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen hösten 2015.

Byggstarten är i dagsläget planerad till senare delen av 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektbudgeten är beräknad till ca 146 mnkr.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 103 mnkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har precis varit på samråd och står inför utställning/granskning, vilket ger en preliminär byggstart under 2016. Genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen under 2015.

Nya planeringsprojekt (Utrednings- eller Inriktningsbeslut) anges. För kommande år (5-årsperiod) ska dessa jämföras med den investeringsplan som beslutades i innehavande års budget för Stockholms stad.

Tjället 8, Kungsholmen

I och med utvecklingen av Stadshagsklippan fick Stockholmshem även upp ögonen för vår egen fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattar 180 studentlägenheter. Planavtal har erhållits och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd planeras i dagsläget till oktober 2015.

Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Södra Mariehäll

De befintliga bostadsfastigheterna är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med ett nytt bostadshus om ca 100 hyreslägenheter. Projektet har varit på samråd, men är sedan några år tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning. Stockholmshem inväntar besked i frågan.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd planeras under slutet av året. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2017.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmshems egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 170 nya hyreslägenheter, varav 100 är tänkta för SHIS (ungdomar) och resterande 70 för studenter. Start-PM planeras att tas upp till Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015.

Jordärtskockan, Enskede

Inom samma plan som Fjärdingsmannen (se ovan) har Stockholmshem även föreslagit exploatering i anslutning till vår egen fastighet Jordärtskockan. Beslut från Stadsbyggnadskontoret inväntas.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 350 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Start-PM togs i maj 2014 och detaljplanearbetet fortgår, men har försenats p.g.a. genomlysning och vissa omtag. Exakt angivelse för samråd är inte angivet och på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2018-2019.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Start-PM togs i maj 2014 och detaljplanearbetet fortgår, men har försenats p.g.a. genomlysning och vissa omtag. Samråd planeras i dagsläget till hösten 2015, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Vadaren, Örnsberg – Aspudden

I Örnsberg har Stockholmshem sedan länge utrett möjligheten att utveckla vår egen fastighet Vadaren 5 och intilliggande mark (markanvisningsansökan gjord) med ca 100 lgh. Platserna är i programmet för Aspudden och Midsommarkransen även utpekade för förtätning.

Bagarmossen – Skarpnäck

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Grundförutsättningarna för områdesutvecklingen utreds för närvarande och någon tidplan har ännu inte upprättats.

Förvärv fastigheter

Bolaget förvärvade under perioden en fastighet under ombyggnad i Älvsjö. När fastigheten är färdigställd under hösten 2016 kommer 279 studentlägenheter att vara inflyttningsklara. Värdet av det totala förvärvet uppgår till cirka 280 mnkr.

Nya bostäder

Bolaget har under tertial 1 upprättat en ny strategi för ackvisitionsarbetet vilken innebär att långsiktigt och årligen producera ca 1000 bostäder fördelat enligt följande: 500 ”vanliga” bostäder med en blandning av storlekar, 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder

Under 2015 kommer byggandet av cirka 650 bostäder att påbörjas. Av dessa är cirka 449 studentlägenheter. Behov och antal gruppboendestäder, servicebostäder samt förskolor bestäms i samråd under planarbetet.

Bolaget bedriver tillsammans med Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnads- och exploateringskontoret ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassade till Stockholmsförhållanden. Arbetet påbörjades under hösten 2014 och i dagsläget har en projektplan tagits fram och förankrats. Målet är att byggstarta ett första test 2017.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I januari infördes nya godkännanderegler i samband med inflyttning i syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Under tertial 1 har bolaget tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder utrett möjligheterna att erbjuda kompiskontrakt och förslaget kommer att behandlas av styrelsen i juni. I korthet går förslaget ut på att tio av Stockholmshems trerumslägenheter hyrs ut med så kallat kompiskontrakt där två personer mellan 18-25 år står på kontraktet. Övriga villkor är desamma som gäller vid uthyrning av ungdomsbostäder, dvs. en maximal boendetid på fyra år där kontraktsinnehavarna behåller sin köplats under boendetiden. Om styrelsen antar förslaget kommer arbetet att påbörjas under tertial 2.

Under tertial 1 har Stockholmshem förvärvat ett studentbostadsprojekt i Älvsjö. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016.

Därtill arbetar Stockholmshem kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Under tertial 1 har cirka 40 % av bolagets andel för 2015 förmedlats.

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

Stockholmshem arbetar systematiskt med att minska fastigheternas miljöpåverkan. I det årliga budgetarbetet redovisas underhållsplaner i vilka målsättningar och aktiviteter på området anges för fastigheterna.

Utöver inköpt fjärrvärme används energi från förnyelsebara källor såsom sol, vind och vatten samt en mindre mängd pellets. Därtill planeras investeringar i solcellsanläggningar i samband med ombyggnation.

Stockholmshem deltar i samverkan med Stockholms stad i EU-projektet GrowSmarter, som pågår under perioden 2015-2019. Stockholmshem ska utföra ett antal smarta energilösningar vid Valla Torg i Årsta tillsammans med en total upprustning av områdets 302 lägenheter vilket innebär betydande investeringar.

Under året fortsätter arbetet med att utveckla formerna för det förebyggande arbetet avseende de tekniska installationerna i fastigheterna. Därtill utvecklas formerna för styrning och uppföljning av energiförbrukning.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

För att fler hyresgäster med funktionsnedsättningar ska kunna bo hos Stockholmshem är bolagets ambition att öka tillgängligheten i bolagets fastigheter i samband med att ombyggnads- och renoveringsprojekt genomförs. Andelen byggprojekt där tillgängligheten ökar följs sedan 2015 i bolagets samtliga förvaltningsområden. Under året fortsätter arbetet med att genomföra inlevelseutbildningar för olika yrkeskategorier inom bolaget i syfte att kunna möta hyresgäster med funktionsnedsättningar på ett bättre sätt. I samarbete med Jobbtorg kommer dessutom tre praktikplatser att erbjudas till personer med funktionsnedsättning.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

En viktig del av Stockholmshems arbete är de särskilda stadsutvecklingsprojekt som pågår i utvalda ytterstadsdelar. Efter tre år avslutas nu projektet Hållbara Hökarängen och övergår i ordinarie förvaltning. Ett annat stadsdelsutvecklingsprojekt startade under föregående år är Baragarmossen Smartup. Projektets syfte är att, likt Hållbara Hökarängen, stimulera till en positiv utveckling i Bagarmossen.

Erfarenheterna från ovanstående projekt ska tillsammans mynna ut i en strategi för Stockholmshems arbete med områdesutveckling så att de kan användas i andra projekt. Strategiarbetet, som även ska fånga upp lokalverksamheten i stadsdelarna, pågår och kommer att slutföras under året.

Ett motsvarande stadsdelsutvecklingsprojekt håller på att starta upp i Skärholmen som ett led i arbetet med att flytta Stockholmshems huvudkontor till stadsdelen. I projektet som än så länge

benämns Stadsdelsutveckling & samarbeten pågår just nu en operativ förstudie i syfte att fastställa och konkretisera projektets inriktning.

Fler skolor och förskolor

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Förskolor med planerad byggstart under 2015 finns i Syllen 3 (Årstadal). Förskolor med planerad byggstart längre fram finns i Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlingen/Idlängen (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

Förbättra lokalutnyttjandet

För att fullt ut ta vara på bolagets lokaler kommer Stockholmshem under tertiäl 2 att avsluta den inventering av lokalbeståndet som inleddes 2014. Inventeringen är en förutsättning för en fortsatt professionell och affärsmässig lokaluthyrning. Det påbörjade arbetet med att ta fram en strategi för bolagets arbete med områdesutveckling är inte minst viktigt för att förbättra lokalutnyttjandet. Erfarenheter från områdesutvecklingsprojektet i Hökarängen visar att en strategiskt inriktad lokalförvaltning är en viktig framgångsfaktor för positiv områdesutveckling. Genom att utgå från de boendes behov vill Stockholmshem hyra ut lokaler med verksamheter som skapar en god boendemiljö och som är långsiktigt hållbara. Det kan handla om allt från möjlighet till föreningsliv till att möta behov av restauranger eller butiker.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolaget satsar på att utveckla fler dialogformer för att få både ny och fördjupad kännedom om hyresgästernas önskemål, till exempel i samband med upprustningar. Som en del i arbetet med att ta fram en strategi avseende hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder har rutiner beträffande samrådsprocessen tagits fram under tertiäl 1. Arbetet med att tillvarata erfarenheterna från bolagets stadsdelsutvecklingsprojekt och omvandla dessa till en strategi som kan nyttjas på andra ställen kommer också att bidra till att delaktigheten och inflytandet ökar framöver.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I och med det ökande bostadsbyggandet förväntas konkurrensen om arbetskraften inom bygg- och förvaltningssektorn öka inom Storstadsregionen. Stockholmshem kommer därför börja arbeta aktivt med "Employer branding".

Under hösten 2015 kommer två civilingenjörer att anställas som traineer inom ramen för stadens program. Som ett ytterligare steg för att öka intresset för fastighetsbranschen hos teknikintresserade ungdomar och samtidigt marknadsföra företaget ytterligare tar Stockholmshem emot praktikanter från Tekniskprången. Tekniskprången är ett nationellt projekt som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien i samarbete med näringslivet. Deltagande i Tekniskprången är en långsiktig satsning för kompetensförsörjning inom branschen då ingenjörer är en yrkeskategori som det ser ut att bli brist på i framtiden.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Stockholmshem verkar för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt för att förhindra diskriminering. För att bli en mer attraktiv arbetsgivare kommer arbetet med

bemötande- och mångfaldsfrågor vara i fokus och jämställdhets- och mångfaldsfrågor kommer att integreras i utbildningssatsningar för chefer och medarbetare.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Stockholmshem erbjuder i år 75 ungdomar i åldrarna 16-18 år sommarjobb inom park- och områdesskötsel. Stockholmshem kommer också att erbjuda ett flertal praktikplatser till långtidsarbetslösa, nyanlända och personer med funktionsnedsättning via Jobbtorg Stockholm. I samarbete med Jobbtorg kommer bolaget även att erbjuda långtidsarbetslösa tidsbegränsad anställning.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets samlade resultat för tertial 1 2015 redovisas i koncernens uppföljningssystem ILS. Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, med följande kommentarer. Jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år inom parentes.

- Antalet inlämnade lägenheter bedöms efter första tertialet följa budget och för året uppgå till cirka 11 500. Under första tertialet ser vi ett högre inflöde av successions-lägenheter från privata fastighetsägare, men hittills något mindre inflöde av nyproducerade bostäder.
- Andelen inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare ökar till 50 % (46 %).
- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter uppgår till 164 (161), och bedöms på årsbasis uppfylla målet om 400 lägenheter.
- Antalet hittills förmedlade studentlägenheter ligger på betydligt högre nivåer jämfört med föregående år: 475 (397), liksom antalet ungdomsbostäder 311 (247).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmsregionen blir i allt större utsträckning en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Det är fortsatt högt tryck på bostadsmarknaden med stor efterfrågan på bostäder. Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön. Så också under inledningen av 2015, och prognosen för antal kunder i kön höjs därför till 500 000 (budget 495 000).

Arbetet för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter fortgår, med aktiv bearbetning av fastighetsägare och byggare. Goda relationer med fastighetsägarna och ökad regional närvaro liksom service-, och processutveckling är väsentliga faktorer. Ett service- och bemötandeprojekt för kvalitet och effektivitet i alla kundkontakter går vidare i fas 2, och involverar nu fler medarbetare och funktioner. Under första tertialet har utvecklings-arbetet därutöver haft fokus på förstudier till ett arbete med nytt verksamhetssystem, kravställning inför nytt HR-system samt förberedelser inför nytt ekonomisystem (SUNE).

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 32 060 tkr (31 460 tkr) vilket är cirka 1 000 tkr över budget. De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontor och uppgår för första tertiet till 400 tkr (460 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader. Resultatet efter finansnetto för första tertiet uppgår till 2 650 tkr (3 181 tkr).

Budget för 2015 bygger på 495 000 köande vid årets slut, medan prognosen för helåret är 500 000. Intäkterna bedöms för helåret därmed något högre än budget och föregående års utfall.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertiet till 29 810 tkr (28 730 tkr). Budgetposten Kommunikation och marknad utvisar ett lågt utfall under första tertiet beroende på periodiseringseffekter, men beräknas på helåret uppfylla budget. Utvecklingstakten på IT-området är fortsatt hög. Dock beräknas kostnaderna för IT-drift på helåret bli något lägre än budget, medan övriga verksamhetskostnader bedöms sluta i enlighet med budget.

Medelantal månadsavlönade årsarbetare prognosticeras för helåret till 86 personer, att jämföra med budgeterade 82. Personalökningen beror främst på dels behovet av förstärkning till följd av ett högt antal inlämnade lägenheter, dels ett högre antal sommarvikarier med en extra satsning på sommarjobb för unga. Personalkostnaderna för helåret beräknas hamna cirka 1 100 tkr över budget.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret intäkter något högre än budget och kostnader något lägre än budget. Prognosen visar på en vinst före skatt på 300 tkr, att jämföra med avkastningskravet om nollresultat.

Tkr	Budget	Utfall T1 2015	Prognos
Intäkter, inkl. räntor	94 600	32 450	95 700
Rörelsekostnader	94 600	29 800	95 400
Resultat efter finansnetto	0	2 650	300

Särskilda uppdrag

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bostadsförmedlingen tillämpar tillsvidareanställning, men har också timanställda som förstärkning. År 2014 genomfördes en lönekartläggning som har kompletterats med nya tjänster under 2015. 2014 års analys visade att det inte fanns några löneskillnader utifrån ett genusperspektiv. Bostadsförmedlingen har en positiv syn på föräldraskap och föräldraledighet liksom deltidsarbete för föräldrar.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Jämställdhet, jämlikhet och mångfald genomsyrar bolagets verksamhet, både internt och gentemot våra kunder. Vi har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder ska kunna få en god service även på sitt hemspråk. I vårt rekryteringsförfarande vill vi spegla det mångkulturella samhälle vi verkar i eftersom det ger bättre förståelse och möjlighet till ett bra bemötande i olika situationer. Vid rekryteringar strävar vi efter en jämnare könsfördelning.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget anställer ungdomar som sommarvikarier, och som förstärkning även andra tider av året. För 2015 bedöms minst 15 ungdomar anställas som sommarvikarier - att jämföra med årsmålet om 11 ungdomar.

Skolfastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och når ett stort antal av indikatorerna i ILS 2015.

SISAB fortsätter under 2015 ett projekt med ett stort antal reparations- och underhållsarbeten på skol- och förskolegårdar. Totalt omfattas cirka 350 fastigheter till en årlig utgift av 68 mkr. Underhållet avser exempelvis asfaltering, omsättning av kantsten, fallskyddsunderlag, planteringar samt reparation av sandlådesargar, trappor och trädäck. På flera fastigheter genomförs dräneringsarbeten i kombination med konstgräs som skapar användbara lektytor av förut våta och leriga platser. På cirka 75 förskolor byts slitna trästaket och grindar ut mot nya flätverksstängsel och grindar med barnsäkra lås. En arborist inventerar samtliga träd på 120 fastigheter och beskärning utförs på 80 fastigheter enligt tidigare åtgärdsförslag.

Arbetet med Framtidens förskola har fortsatt 2015. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under 2014 har de första två Framtidens förskola färdigställts i Hässelby-Vällingby. För ytterligare sju Framtidens förskola har antingen inriktningsbeslut eller genomförandebeslut fattats. En av dessa är under produktion.

SISAB avser genomföra samtliga punkter i energiplanen och prognostiserar en energieffektivisering jämfört med föregående år på 3,6 %. Störst effektivisering förväntas inom fjärrvärmens med 5 %, gällande elektricitet så förväntas en effektivisering på 1 %. Skadegörelsen har minskat under perioden. Antalet anmälda skadehändelser gällande glaskross och klotter har minskat med 4 % jämfört med föregående år. Det förebyggande arbetet fortsätter att vara prioriterat.

Gällande SISAB:s fordon så har miljöambitionen höjts kraftig under året. En stor upphandling av supermiljöbilar slutfördes under 2014. Leveransen har i huvudsak skett men kompletteras med en slutleverans under maj 2015. På helåret kommer målet om minst 70 % supermiljöbilar därmed att uppnås.

Investeringarna är 29 mnkr lägre än förväntat under perioden. Resultat efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Gällande övriga ekonomiska nyckeltal så uppnås de flesta och i några fall ligger utfallet nära men strax under målet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturen inom byggbranschen förväntas förbli stark under året. Byggkonjunkturen i Stockholmsregionen leds av stor efterfrågan på bostäder och en mycket stark utveckling av

bostadsbyggandet vilket är en följd av den stora och ökande befolkningstillväxten under de senaste 8-9 åren. Bostadsbyggandet förväntas fortsätta vara starkt inom överskådlig tid, särskilt i storstadsregionerna.

I takt med att konjunkturen stärks förväntas den höga efterfrågan leda till svagare anbudskonkurrens om de byggprojekt som ska genomföras och det är troligt att detta i sin tur ger möjligheter för bygg- och anläggningsföretagen att höja sina priser. Framöver måste SISAB därför räkna med att antalet anbud per upphandling kan minska och att prisnivåerna blir högre i de anbud som lämnas in.

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny- och tillbyggnation de kommande åren. Under perioden har flertalet stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden har ett ökat behov av skollokaler. För SISAB kännetecknas perioden av en rad volymstudier och inventeringar av olika behov i skolor och förskolor. Dessa processer är nödvändiga för att kommande år kunna möta den förväntade beställningsökningen. SISAB har fortsatt en aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Samarbetet skapar förutsättningarna för så väl planeringen av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringar.

SISAB ingick i juni 2014 ett avtal med Akademiska Hus angående ett förvärv av fastigheter i Konradsberg. Fastigheterna övergick till SISAB:s ägande genom förvärv av bolaget Datja Fastighets AB den 9 oktober 2014. SISAB avser att fusionera in Datja Fastighets AB i SISAB när det är möjligt att genomföra utan att en koncernbidragsspärr inträffar.

SISAB bedriver sedan 2014 projektet Energiagenterna. Syfte med Energiagenterna är att minska energiförbrukningen i förskolan. Utgångspunkten är barnens perspektiv och att påverka beteenden. Barnen får olika typer av uppdrag för att hålla nere energiförbrukningen. Lek, lust och nyfikenhet driver barnen framåt och vid projektets slut så är det många lärdomar och erfarenheter som samlats in. Under 2015 så tilldelades projektet såväl Förnyelsepriset som Pingvinpriset. Under 2015 utvidgas projektet till att omfatta fem förskolor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial ett uppgår till 0 mnkr, vilket är 59 mnkr lägre än föregående år. Resultatet efter finansnetto exklusive rearesultat uppgår till 6 mnkr vilket är 53 mnkr lägre än föregående år. Intäkterna uppgår till 660 mnkr, vilket är i linje med samma period föregående år.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 193 mnkr, vilket är en ökning med 10 mnkr jämfört med föregående år. Detta beror i huvudsak på högre snöröjningskostnader och paviljongkostnader än 2014. Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 127 mnkr, vilket är 30 mnkr högre än föregående år.

Avskrivningarna för perioden uppgår till 161 mnkr, vilket är 8 mnkr högre än föregående år.

Personalkostnaderna uppgår till 45 mnkr vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med föregående år. De totala administrationskostnaderna uppgår till 68 mnkr, vilket är en ökning med 5 mnkr jämfört med föregående år. Medeltalet anställda under perioden var 173, vilket är en ökning med fyra jämfört med föregående år. De finansiella nettokostnaderna uppgår till 73 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med föregående år.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Resultatet är en försämring jämfört med 2014 inklusive reavinst med 17 mnkr och exklusive reavinst en förbättring med 1 mnkr. Reavinsten 2014 beror på försäljningen av delar av Fryshuset. Någon prognos över rearesultat för innevarande år ska inte göras.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 119 mnkr, vilket är 59 mnkr mer än föregående år. Jämfört med budget är det en ökning med 27 mnkr. Jämfört med föregående år ökar hyresintäkterna och jämfört med budget så ökar övriga rörelseintäkter på grund av fler verksamhetsanpassningar.

Driftskostnaderna uppgår till 514 mnkr, vilket är en minskning med 10 mnkr jämfört med budget. Minskningen jämfört med budget beror på den milda vintern som inneburit lägre kostnader för både uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 578 mnkr, vilket är en ökning med 31 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 5 mnkr jämfört med 2014. Ökningen beror på att det finns ett något ökat ekonomiskt utrymme för reparationer.

Avskrivningarna uppgår till 503 mnkr, vilket är en ökning med 32 mnkr jämfört med 2014 och en minskning med 1 mnkr jämfört med budget. Ökningen jämfört med 2014 beror på att K3-regelverket innebär att fler insatser numera klassificeras som investeringar.

Administrationskostnaderna uppgår till 212 mnkr, vilket är en ökning mot budget med 7 mnkr och en ökning med 20 mnkr jämfört med 2014. Personalkostnaderna är identiska med budget och ökar med 11 mnkr jämfört med 2014. Personalkostnaderna ökar på grund av att investeringsnivån förväntas bli 30 procent högre än 2014.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 214 mnkr, vilket är en samma som budgeten men en minskning med 6 mnkr jämfört med 2014. Räntenivåerna är betydligt lägre än 2014 men samtidigt har köpet av Datja Fastighets AB inneburit att belåning ökat drygt 2 miljarder.

Investeringarna uppgår till 1200 mnkr, vilket är identiskt med budget och en ökning med 283 mnkr jämfört med 2014. Ökningen jämfört med föregående år beror på fler stora ombyggnationer och nybyggnationer.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tomträtten Ledinge 1 före detta Bussenhuskolan kommer att återlämnas till Exploateringsnämnden. Beslut är fattat i SISAB:s styrelse och i exploateringsnämnden och försäljningen kommer att slutföras under 2015. Planer finns därefter på att bebygga tomträtten med bostäder genom Svenska Bostäder. SISAB kommer att ansvara för att befintliga byggnader rivs mot en självkostnad.

Investeringar 2015

Investeringarna prognostiseras uppgå till 1 200 mnkr, vilket är samma som i budget. Investering utfallet är dock något lägre än förväntat för perioden. Nedan listas några av de största investeringarna under 2015.

(117 mnkr 2015) Kungsholmens grundskola F-6, Kungsholmen Ombyggnad hus A
Under 2014 har omfattande markarbete genomförts med sprängningar inom tätbebyggt område. Generalentreprenör har anlitats och skolan ska vara färdigställd i mitten av 2016. Under 2014 har grundläggningsarbetet påbörjats, gjutning av bottenbjälklag har genomförts och dessutom är källarytterväggar på tillbyggnaden uppsatta. I befintlig byggnad pågår även rivningsarbete av väggar, golv och tak. Skolverksamhet ska ha fem parallellers F-6 klasser för respektive skolar motsvarande 1050 elevplatser.

(69 mnkr 2015 Tillgänglighetsprojekt)
SISAB påbörjar under 2015 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda "Enkelt avhjälpta hinder" enligt Boverkets definition. Men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler. Bland de vanligaste åtgärderna i projektet ingår; ramper till entréer; förlängda ledstänger; sänka trösklar; hörslingor i aula/matsal; installation av dörrautomatik; uppföra rullstolstoletter samt att tillgänglighetsanpassa äldre hissar.

(64 mnkr 2015) Lindeparkenens Gymnasium, ombyggnation till grundskola
På Lindeparkens skola kommer under 2015 en renovering att påbörjas. Efter ombyggnationen ska skolan inrymma 570 elever F-6. Genomförande är beställt av utbildningsförvaltningen i februari 2015. Skolan planeras användas som evakuering för Enskedefältets skola.

(50 mnkr 2015) Högalidsskolan, Södermalm Ombyggnation hus A-C
Högalidsskolan genomgår en renovering där ombyggnation sker i tre etapper under åren 2013-2015. Projektet omfattar åtgärder som syftar till förbättringar av inomhusmiljön, tillgänglighets- och verksamhetsanpassningar samt ombyggnad av ventilationssystemet. Inflyttning i sista byggnaden är beräknad till 4:e kvartalet 2015 och skolan är då dimensionerad för 900 elever.

Särskilda uppdrag

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

SISAB har under 2015 genomfört ett utvecklingsprojekt för att utreda möjligheter att investera i solcellsanläggningar på skoltak. Två solcellsanläggningar kommer under perioden 2015-2016 att installeras. Solcellerna bör placeras på platta eller lutande tak mot syd eller sydost. Solceller förefaller ur energisynpunkt vara effektivt. I vilken utsträckning som solceller också bidrar till minskade koldioxidutsläpp ur ett livscykelperspektiv förefaller bero på hur tillverkningen sker och vilken typ av material som används. En viktig fråga för framtiden blir därför om solcellsanläggningarna kan få såväl en positiv klimatpåverkan och en låg elkostnad? Denna fråga berör såväl produktionsförhållanden vid tillverkningen samt upphandlingen av solceller med låga koldioxidutsläpp. Projektet kommer att genomföras på Kvickentorpsskolan samt på Thorildplans gymnasium.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

SISAB bedriver under åren 2015-2018 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda "Enkelt avhjälpta hinder" enligt Boverkets definition. Men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler. Bland de vanligaste åtgärderna i projektet ingår; ramper till entréer; förlängda ledstänger; sänkta trösklar; hörslingor i aula/matsal; installation av dörrautomatik; uppföra rullstolstoiletter samt att tillgänglighetsanpassa äldre hissar.

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete

SISAB kommer under perioden att delta i arbetet för att utveckla Skärholmen. Arbetet sker tillsammans med Stockholms hem AB och Stockholms Stadsteater AB.

I Husby samarbetar SISAB med Fryshuset för att fylla f.d. Dalhagsskolan med flera typer av verksamhet. Fryshuset finns redan idag på plats i gymnastiksalen med verksamheten Lugna Gatan. Tanken är att i flera etapper fram till slutet på 2016 renovera och fylla byggnaderna med såväl skolverksamhet som med föreningar och annan social verksamhet.

Fler förskolor och skolor

Under rubriken "Stora projekt och investeringar" beskrivs SISAB:s nio största skolbyggnationer med en beräknad investeringsutgift om minst 300 mnkr per skola.

Förbättra lokalutnyttjandet

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens lokalutnyttjande effektiviseras. SISAB ingår i flera olika arbetsgrupper tillsammans med bland annat utbildningsnämnden och idrottsnämnden. SISAB kommer bland annat att verka för att: fler idrottshallar byggs i anslutning till skolor; tillgängliggöra klassrum utanför skoltid; tillgängliggöra idrottshallar och idrottsytor utanför skoltid. Förutom till idrott kan skollokaler även nyttjas som såväl möteslokaler, föreningslokaler och som kulturlokaler. Dock krävs givetvis ett samförstånd och samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst. Det kan också komma att krävas investeringar i passersystem/larmsystem.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Samtliga anställda som arbetar deltid skall erbjudas att arbeta heltid.

Vidare arbetar SISAB med kontinuerlig fortbildning för personalen. För 2015 är målet att tre procent av arbetstiden ska bestå utav utbildning. Bolaget arbetar aktivt med friskvårdsinsatser. Bolaget kommer att erbjuda praktik och liknade för grupper som är långt ifrån arbetsmarknaden.

Social hållbarhet

SISAB avser att utreda ett införande av Vita jobb-modellen. SISAB har redan idag ett samarbetsavtal med Skattemyndigheten för att förhindra oegentligheter och fusk. Vita jobb-modellen är en vidareutveckling av detta arbete. I praktiken innebär modellen att genom upphandlingarna och avtal försäkra sig om att leverantörer och underleverantörer inte anställer svart arbetskraft och att villkoren för leverantörernas och underleverantörernas anställda ska garanteras. Vidare ska upphandlingar och avtal innehålla en antidiskrimineringsklausul som förbinder leverantörerna att följa svensk antidiskrimineringslagstiftning. SISAB ska utveckla sitt system för egenkontroll och därigenom kunna garantera att verksamheterna lever upp till avtalade krav.

Stockholm Vatten

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm Vatten har under första tertialet bidragit till målet genom att försörja Stockholm med ett hälsosamt och gott vatten utan kvalitetsanmärkningar. Avloppsstopp i ledningsnätet och avbrott i vattenleverans har snabbt åtgärdats. Arbete med att utveckla process och organisation för exploateringsprojekt pågår.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Reningen av avloppsvatten har gått bra under första tertialet och biogasproduktionen ökar stadigt. Det pågår en rad aktiviteter för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst i avfallsverksamheten. Kampanjen Miljönärsmärkt är lanserad. Stockholm Vatten klarar målet för förnyelsebart bränsle i fordonen med god marginal.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Målen i ILS är satta utifrån den ursprungliga budgeten. Den 7 maj beslutade styrelsen om en reviderad budget utifrån de nya ägardirektiven. Första tertialet har vi haft ökade kostnader, se vidare i VD-kommentaren. Rörelseresultatet beräknas minska genom kraftigt ökade avskrivningar av Bromma Reningsverk som ska läggas ned.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm Vatten arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och öka resultaten i medarbetarenkäten som indikerar nöjda medarbetare. Under 2015 arbetar vi särskilt med den psykosociala arbetsmiljön, inte minst i samband med flytten till Ulvsunda och Högdalen. Vi har hittills i år ställt miljökrav vid alla upphandlingar där det varit möjligt och relevant.

Några aktiviteter i ILS har fått ändrat slutdatum på grund av framflyttat beslut om reviderad budget och ny VA-taxa

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 26 maj 2014 överfördes avfallsverksamheten från Trafikkontoret till Stockholm Vatten Avfall AB per 1 juli 2014. En av de bedömda effekterna var samordningsvinster, främst inom det administrativa området.

De planerade åtgärderna beräknas innebära ekonomiska fördelar såväl som administrativa förbättringar. De ekonomiska effekterna förväntas realiseras när de gemensamma administrativa funktionerna fungerar fullt ut, och då de administrativa resurser som finns inom Stockholm avfallsbolaget är överförda till koncernens gemensamma funktioner.

Integrering av administrativa resurser från avfallsbolaget till koncernens gemensamma funktioner var, när budget för 2015 lades, planerad att ske under hösten 2014. Detta har ännu inte genomförts vilket medför att den resurseffektivisering som förväntades inte realiserats.

Vad gäller administrativa förbättringar så införs den 1/5 2015 gemensam kundtjänst för Stockholm Vatten, inklusive avfallsverksamheten. I samband med det tar Stockholm Vatten

över de funktioner som för avfallsverksamheten tidigare tillhandahölls av Stadens kontaktcenter.

Ett projekt för integrering av bolagens verksamhetssystem pågår. Steg ett är att införliva avfallsbolagets fakturering till Stockholm Vattens verksamhetssystem (BFUS), vilket är planerat att ske från och med novemberfaktureringen. Då det är genomfört finns möjlighet till gemensam fakturering för den gemensamma kundbasen, och det medför även stora administrationsfördelar vad gäller kundtjänst- och ekonomihantering. Steg två är att införliva resterande funktioner från avfallsbolagets verksamhetssystem till BFUS. Steg 2 planeras vara klart i samband med att Stockholm Vatten går in i Stadens gemensamma ekonomisystem (SUNE) den 1/10 2016.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

MSEK	2015 Utfall jan-april	2015 Budget jan-april	2015 Reviderad Budget	2015 Prognos 1	2014 Utfall
Externa intäkter	594,5	589,3	1 795,2	1 816,6	1 525,2
Aktiverat arbete	22,2	27,6	84,2	87,4	80,5
Externa kostnader	- 476,0	- 457,7	- 1 455,1	- 1 486,7	- 1 165,1
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	140,7	159,2	424,3	417,2	440,6
Avskrivningar	- 97,9	- 87,5	- 318,4	- 318,4	- 278,5
Finansnetto	- 60,2	- 53,4	- 160,1	- 166,4	- 188,3
Resultat efter finansnetto	- 17,5	18,3	- 54,2	- 67,6	- 26,1
<u>Jämförelsestörande poster:</u>					
Reserv Tvist	- 2,5	- 2,5	- 7,6	- 7,6	- 7,6
Avsättning/Återföring avsättning			- 50,0	- 50,0	50,0
Resultat före skatt	- 20,0	15,7	- 111,7	- 125,2	16,3
<i>varav minoritetens andel</i>	<i>- 0,5</i>	<i>0,1</i>	<i>- 2,3</i>	<i>- 2,7</i>	<i>0,9</i>

Tertial 1 2015 analyseras (för att få bättre jämförelsetal, eftersom avfallsbolaget inte var del av Stockholm Vatten koncernen 2014) utifrån budget i stället för utifrån föregående år. Analys av prognos 1 görs mot reviderad budget och utfall 2014.

Tertialbokslut 1 2015

Resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, för tertial 1 uppgår till -17,5 MSEK jämfört med budgeterade +18,3

Som **jämförelsestörande poster** redovisas en reserv för den tvist som finns gällande trafikdagvatten avseende Trafikverket.

Rörelsens intäkter för perioden är 5,2 högre än budget och förändringen är främst hänförlig till högre intäkter från VA-avgifter grannkommuner, lägre anläggningsavgifter och högre intäkter för avfall.

Aktiverat arbete för egen räkning har minskat med 5,4 MSEK jämfört med budget. 3 MSEK avser avdelning Projekt och utredning pågår för att säkerställa att avvikelserna inte ska öka. 2,4 MSEK avser avd. SFA och beror på periodisering mellan budget och utfall.

Externa kostnader är 18,3 MSEK högre än budget för perioden, Anledningen är ökade personalkostnader med 6,4 MSEK, framförallt pga. avgångsvederlag för VD samt ökade kostnader för övertidsersättning pga. ovanligt många vattenläckor i början av 2015. Andra bidragande orsaker är att energikostnader, skadeståndskostnad samt en kundförlust hänförlig till tidigare års tvist gällande särtaxa.

Avskrivningskostnaden är för första tertiet 10,4 MSEK högre än budget vilket beror på ökad avskrivningstakt för Bromma avloppsreningsverk eftersom anläggningarna, som en konsekvens av SFA, utrangeras år 2020.

Räntekostnaderna är i tertial 1 6,8 MSEK högre än budget p.g.a. skulden varit högre än budgeterat.

Årsprognos 1 2015

Analys av prognos 1 2015 görs mot reviderad budget och utfall 2014. När hänvisning görs till budget avses reviderad budget

Resultat

Prognos 1 för 2015 visar ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster om -67,6 MSEK. Budgeterat resultat för 2015 enligt uppgår till -54,2.

Som **jämförelsestörande poster** redovisas dels reserv för den tvist för den tvist på 7,6 MSEK gentemot Trafikverket samt avsättning på 50 MSEK avseende trafikdagvatten då hovrättsdom kan innebära krav på återbetalning. Beloppet motsvarar det belopp hovrätten fastställt och tillämpat taxa som Trafikkontoret betalat.

2014 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster till -26,1 som jämförelsestörande post redovisades då återföring av ovan nämnda avsättning på 50 MSEK då överenskommelse träffats med Trafikkontoret.

Intäkter

Koncernens **externa intäkter** bedöms i prognos 1 uppgå till 1 816,6 MSEK vilket är 21,4 högre än budget. Merparten av ökningen beror på ökat antal kunder och ökad mängd avfall i Avfallsbolaget samt ökning av övriga affärsintäkter framförallt beroende på en ökning av ledningsnätets intäkter mot trafikkontoret som tidigare bedömts som ett investeringsprojekt.

2014 uppgick intäkterna till 1 525,2 och ökningen jmf med P1 är i allt väsentligt hänförlig till Stockholm Vatten Avfall AB.

För **Aktiverat arbete för egen räkning** bedöms utfallet i prognos 1 till 87,4 MSEK, en nettoökning med 3,2 MSEK jämfört med budget. 2014 uppgick Aktiverat arbete till 80,5 MSEK.

Kostnader

Externa kostnader är 31,6 MSEK högre än budget för perioden.

- Skadeståndskraven har ökat med 6 MSEK jmf med budget.
- Entreprenadskostnaderna har ökat med 3 mkr, varav 2,5 mkr möts av övriga affärsintäkter
- Entreprenadskostnaderna ökar 2,3 MSEK pga ökad slamhantering samt tekniska konsulter för underhåll.
- Entreprenadskostnaderna har ökat med 5,2 MSEK, varav 2,3 MSEK avser ökade kostnader för mobil ÅVC då Roslagstulls återbruk inte har öppnat enligt plan. 2,3 MSEK av ökningen beror på större mängder sopor samt kostnader för gröna påsen som vars kostnader för 2015 inte var känt när budgeten lades.
- Ökade lokalkostnader i samband med flytt till Ulvsunda och Högdalen uppgår till 1,1 MSEK
- Personalkostnader ökar med 1,5 MSEK.
- Energikostnaderna beräknas bli 3,5 MSEK högre, anledningen är högre energiförbrukning i både Bromma och Henriksdal. Straffavgifter för övertrassering ger högre elkostnader. Mindre värmeåtervinning ger högre kostnader för fjärrvärme.
- Det är även ökade konsultkostnader samt en kundförlust som påverkar att de externa kostnaderna har ökat.

2014 uppgick de externa kostnaderna till 1 165,1 MSEK. Av ökningen om 322 MSEK svarar avfallsverksamheten för 254 MSEK, resterande del är personalkostnader 25 MSEK och externa kostnader i VA bolaget 28 MSEK

Avskrivningarna beräknas i prognos 1 2015 uppgå till 318,4 MSEK vilket är detsamma som i den reviderade budgeten. Jämfört med 2014 avser skillnaden Bromma avloppsreningsverk, se kommentar under Tertialrapport 1 2015.

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till -166,4 MSEK vilket är 6,4 högre än budget, se kommentar i tertialrapport.

2014 uppgick finansiellt netto till -188,3 vilket är 21,9 MSEK högre än prognos 1. Anledning är att räntesatsen är lägre 2015 än 2014.

Andelen administrativa och indirekta kostnader

Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter under 2015. De nya ägardirektiven ger dock koncernen nya och/eller utökade uppdrag där kostnaderna per definition är administrativa kostnader eller indirekta produktionskostnader. Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms dock i prognos 1 ej öka i jämförelse med budget.

D. Stora Projekt och Investeringar

Koncernens totala investeringsprognos för 2015 uppgår till 1 418 MSEK inklusive projekt

Stockholms framtida avloppsrening. Organisatoriskt fördelar sig investeringarna enligt följande:

MSEK	2015 Budget	2015 Prognos 1	2014 Utfall
Vattenverk	174,4	136,0	75,3
Ledningsnät - befintligt nät*	216,0	322,0	305,6
Avloppsreningsverk	48,4	67,4	42,2
Övriga investeringar	35,7	38,9	14,4
Ledningsnät - exploateringsområden	297,6	343,0	437,8
Uppdragsinvesteringar	116,2	89,9	23,5
Summa exkl SFA	888,4	997,2	898,8
SFA	375,0	380,6	155,4
Avfallsverksamheten	27,8	40,2	4,7
Summa inkl SFA	1291,2	1418,0	1058,9

E. Särskilda uppdrag

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

Stockholm Vatten förbrukar ca 165 GWh energi per år varav 98 % går åt till att driva processerna. Energiåtgången drivs av produktionskraven som ökar men kan variera från år till år.

Energistartegin som är tagen av Stockholm Vattens styrelse är:

- Att minska mängden högvärdig energi
- Att minska klimatpåverkan (mätt som CO2 ekvivalenter per anställd)
- Att öka biogasproduktionen

För 2014 uppfylldes två av målen, dock inte användningen av högvärdig energi. Orsaken var att Scandinavian biogas inte kunde ta emot all producerad rötgas. Denna överskottsgas användes i stället internt för att producera el och värme. Elförbrukningen förväntas öka relativt sett då UV-behandling av dricksvatten nu även sker vid Norborgs vattenverk.

För att ytterligare öka biogasproduktionen planeras att under 2015 återställa driften av rötkammaren på Loudden för biogasproduktion.

En pilotanläggning för solenergi är installerad på Lovö vattenverk. Solenergianläggningen utvärderas under 2015 för ev. utökning 2016.

De huvudaktiviteter som pågår för att nå målet med ökad matavfallsinsamling är information och kampanjer angående matavfall, ett flertal pågående utvecklingsprojekt och en översyn av taxestrukturen som styr mot ökad matavfallsinsamling.

Mängderna av matavfallsinsamling väntas öka när sorteringsanläggningen med optisk sortering av hushållsavfall i Högdalen tas i drift 2017/2018. Under 2015 pågår förberedelser: förstudie av teknisk utformning av anläggningen, utredning av framtida rötningskapacitet och markförhandlingar med exploateringskontoret.

Ett nytt avtal har tecknats med Fortum Värme avseende spillvärme från Henriksdals reningsverk 2015-01-01.

Projektet för Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) kommer, då det är genomfört, att ha stor inverkan vad gäller minskade utsläpp.

Förbättra lokalutnyttjandet

Som ett led i att skapa mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning flyttar Stockholm Vattens huvudkontor till moderna, area- och energieffektiva lokaler i Ulvsunda. Flytten är planerad till november 2015.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

GlashusEtt utvecklas till centrum för verksamhetens miljöfrågor – både för befintlig verksamhet och strategiska miljöfrågor för en hållbar utveckling av Stockholm. GlahusEtt är idag öppet för allmänheten 2 dagar i veckan.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I Stockholm Vattens strategiska mål "Attraktiv arbetsgivare" lyfter bolaget fram tre huvudsakliga områden som utgör konkurrensfaktorer för Stockholm Vatten:

- En hälsofrämjande arbetsplats med en arbetsgivare som erbjuder goda förutsättningar till en god balans i livet och stöd för att uppnå en god hälsa och livskvalitet hela livet.
- Kompetens och karriärutveckling med en arbetsgivare som uppmuntrar och erbjuder en individuell utveckling och stimulerar intern rörlighet genom interna karriärvägar
- Påverkansmöjligheter i ett samhällsnyttigt företag där medarbetarna är en del av utvecklingen av infrastruktur och samhälle inom ett samhällskritiskt område.

Exempel på aktiviteter som kommer att genomföras under året är att implementera en ny modell för hälsofrämjande arbete, en ny modell för långsiktig kompetensplanering, införande av kompetensutvecklingsplattform samt ett nytt format för våra lärlingsprogram.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Under 2015 planerar Stockholm Vatten att genomföra utbildningsinsatser för chefer och medarbetare kring diskrimineringsfrågor och ett examensarbete av studenter ifrån personalvetarprogrammet som handlar om att ta fram ett nytt handlingsprogram för hantering av diskriminering pågår. Fokus ligger också på att utveckla den systematiska kartläggningen av den psykosociala arbetsmiljön. En ny enkät har tagits fram och kommer att implementeras under året, och målsättningen är att alla enheter ska genomföra minst en psykosocial arbetsmiljöromd under året.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under första kvartalet av 2015 vidareutvecklades Stockholm Vattens lärlingsprogram mot en tydligare struktur och ett tydligare ramverk. Roller och ansvar är förtydligade liksom

processen för etablering och tillsättning av lärlingsplats. Bolaget kommer under året att fortsätta kompetensplaneringen där lärlingsplatser övervägs på de tjänster där vi har pensionsavgångar två år framåt. Lärlingsprogrammen riktar sig mot arbetslösa ungdomar och syftar till att:

- ge medarbetare som är på väg att gå i pension en möjlighet att få lämna vidare sin samlade kompetens till nästa generation
- arbetslösa ungdomar som ännu inte har rätt kompetens kan få komma in i en yrkesroll på ett sätt som bygger självförtroende, trygghet och en stabil kunskapsbas

Under 2015 fortsätter också Stockholm Vatten sitt goda samarbete med organisationen Open eyes där bolaget erbjuder ungdomar med funktionsnedsättningar praktikplatser som vid flera tillfällen resulterat i tillsvidareanställningar.

Stockholms Hamn

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Hamnen bidrar till besöksnäringen mäts i antalet färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna. Antalet har minskat med tre procent jämfört med 2014 men ligger på en fortsatt bra nivå. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med direktkonsumtion i Stockholms län på fem miljarder kronor.

Hamnens arbete med att underhålla innerstadskajerna fortsätter. Merparten av underhållet påbörjas när vintern är över och har av förklarliga skäl just kommit igång. Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn befinner sig båda i en intensiv byggfas. Här håller man både budget och tidplan.

Kryssningstrafiken har precis kommit igång med det första anlöpet den 30 april. För året beräknas antalet passagerare öka jmf med 2014.

Hamnen fortsätter uppfylla KFs mål Stockholms livsmiljö är hållbar. På bilsidan har både nya el- och miljöbilar beställts. Hamnens miljöbilar tankas i allt större omfattning med förnyelsebart bränsle. Inom Fastighetsbeståndet fortsätter energibesparingarna, det bl a med fortsatt utbyte till nya elmätare.

Medelantalet anställda i Hamnen ökade till 147 årsarbetare, det är sex personer fler än samma period 2014. Ökningen har ett samband med volymökningen inom container- och stuveriverksamheten.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling
Sjöfarten

Antalet färjeresenärer under januari till mars 2015 minskade med drygt tre procent jämfört med samma period förra året. En bidragande orsak är bl a konkurrerande lågprisflyg. Vidare har Tallink Silja även minskat trafiken till Riga med ett fartyg sedan samma period 2014. Det finska anhängresandet fortsätter också att minska.

Jämfört med samma period föregående år har godsvolymerna totalt sett ökat med en procent under perioden januari till mars. Återhämtningen i den svenska ekonomin fortsätter och BNP ökade med över en procent sista kvartalet 2014. Vår största marknad Finland kämpar dock med en fortsatt svag tillväxt. Den fortsatta konflikten mellan EU och Ryssland påverkar också negativt. Volymerna mellan Sverige och Finland var fem procent lägre under perioden januari-mars jämfört med samma period förra året. Volymerna mellan Sverige och Estland och Lettland har ökat med fyra respektive nio procent första kvartalet. Även volymerna mellan Sverige och Polen respektive Sverige och Ryssland har ökat.

Fastigheter

Stockholms lokalmarknad

Arbetsmarknaden för kontorsbranschen är fortsatt stark, vilket gynnar Stockholmsregionen. Tillsammans med en låg och fortsatt sjunkande vakansgrad i Stockholm uppvisar hyresmarknaden stigande hyror. Liksom övriga innerstaden är lokalmarknaden fortsatt stark även i området kring Gärdet/Värtan/Frihamnen där hamnen har huvuddelen av sitt lokalbestånd.

Vakanser

Den generella kontorsvakansen i området Gärdet/Värtan/Frihamnen är knappt fyra procent. Det är samma nivå som Stockholms innerstad. Skillnaden i vakans och hyresnivå mellan luftkonditionerade kontor med en modern planlösning och standard, jämfört med lokaler med en äldre planlösning med cellkontor och äldre standard utan kyla/klimat har ökat kraftigt sedan 2011 i området kring Frihamnen. Det skiljer runt 1.000 kr/ m² i hyra mellan dessa. Vakanserna finns nästan uteslutande i det äldre beståndet enligt tillgänglig statistik. Detta stärker Stockholms Hamnars strategi att uppgradera kontorens layout och standard vid uppkomna vakanser. Hamnens vakans grad ligger på tre procent men förväntas öka till fyra procent vid årets slut.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets fyra första månader uppgick till 209 Mkr. Ökningen med fem Mkr jämfört med föregående år (204 Mkr) beror främst på ökade hyresintäkter. Destination Gotland har under ett antal år fakturerats för investering i bagagehanteringsanläggningen i Nynäshamn. Denna är nu slutförd och från och med 2015 sker ingen fakturering längre. Det förklarar en avvikelse på nästan tre Mkr.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per april 2015 uppgick till 183 Mkr (174 Mkr). Jämfört med budget är kostnaderna lägre för både underhåll och drift, såväl som för personal och avskrivningar. Det är främst periodiseringsskäl till avvikelserna för tertiet. För helåret ligger prognosen nära

budget. De största avvikelserna jämfört med föregående beror på att underhållsarbetet kommit igång tidigare och lägre avskrivningar kopplat till färre aktiverade projekt

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto uppgick till 25 Mkr (30 Mkr) efter årets första tertial. Tack vare en positivare kostnadsutveckling ligger rörelseresultatet på en betryggande nivå över budget (10 Mkr).

Projekt och investeringar

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 258 Mkr. Budgeten för helåret är 1 300 Mkr. De största investeringsutgifterna finns i Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn och utvecklingsprojekt på Frihamnspiren

Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen uppgick i april 2015 till 1 743 Mkr, att jämföra med ingående balans vid årets början om 1 494 Mkr. Det är en ökning med 249 Mkr sedan årsskiftet. För helåret ligger budgeten på en upplåning om 2 712 Mkr. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,3 procent för perioden i vilket kan jämföras med 2,8 procent motsvarande period 2014.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 147 (141), vilket är i nivå med budgeten.

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 713 Mkr, vilket är 12 Mkr högre än budget men oförändrat mot omsättningen för 2014.

Den stora förändringen mot budget avser intäkter för hamnavgifter, en ökning med 11 Mkr. Medan passagerarvolymerna är oförändrade mot budget så ökar godset med två procent. Den förändrade prisstrukturen på lämnade miljörabatter har påverkat intäkterna positivt under 2015. Från och med 2015 har den miljörabatt för lågsvavligt bränsle, som rederikunderna erhållit, trappats ned.

För verksamhetsområdet Fastighet ökar intäkterna med 1,5 Mkr mot budget och med nio Mkr jämfört med 2014. Hanteringsintäkter och övriga intäkter förväntas vara oförändrade jämfört med budget.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 83 Mkr. Det är något högre än budgeten och ägarkravet (70 Mkr).

Det planerade underhållet fortsätter att ligga på en låg nivå under 2015. För 2015 är prognosen en Mkr lägre än budget.

Den ökade omsättningen drar också med sig högre driftkostnader. Ökningen uppgår till knappt sex Mkr. Bland annat i stuveri- och containerverksamheten ökar behovet av inhyrda tjänster. I Stockholm beräknas antalet anställda öka jämfört med budgeten. Ökningen avser

två nya tjänster inom avdelningen Hamn och Trafik. Personalkostnaderna ökar jämfört med budget med en Mkr.

På grund av något lägre investeringsvolym och senareläggning av några projekt är avskrivningarna fyra Mkr lägre än budget. Avskrivningsnivån är även lägre än 2014.

De totala investeringarna uppgår till 865 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 300 Mkr. Den minskade investeringsnivån beror främst på lägre utgifter i projekt Norvik. Dessutom flyttas större delen av investeringen i en ny kryssningspir i Nynäshamn över till 2016.

Ser man på hela bruttolistan av projekt i prognos 1 så är det både projekt med minskade och ökade utgifter. I följande projekt är det en ökning utöver budget: på Frihamnspiren är det ökning i norra kryssningsläget med nio Mkr mer (en förskjutning över åren, påverkar inte slutkostnadsprognosen), det är också 13 Mkr i övrig utveckling av Frihamnspiren, det är investering i viktiga reservdelar till containerkranen med drygt tre Mkr, renovering av kasun i Kapellskär med 10 Mkr, kajanpassning för det nya polska fartyget Wavel i Nynäshamn med två Mkr, invändiga åtgärder på Patons Malmgård Masthamnen med en Mkr, forcerat utbyte energimätare och injusteringsventiler för fjärrkyla med två Mkr mer än budget,

Främst på grund av en lägre investeringsnivå är utestående skuld lägre än budget. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 2 211 Mkr, att jämföra med budgeten på 2 712 Mkr och utfallet för 2014 på 1 572 kr. Detta påverkar också upplåningskostnaden positivt.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 155 (160) personer för 2015. Det är två personer mer än budget. Det finns en direkt koppling till de ökade intäkterna

D. Stora Projekt och Investeringar

Övriga investeringar

Utöver Stockholms Hamns tre stora investeringsprojekt sker ytterligare investeringar.

Arbetet avser i korthet:

- utökning av kryssningskapacitet i Stockholm och Nynäshamn
- diverse arbeten på våra kajer

Stokab

VD-kommentarer avseende tertial I 2015 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten kommer att genomföras i huvudsak enligt plan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 81 mnkr vilket är 19 mnkr högre än budgeterat och 16 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 245 mnkr vilket är 8 mnkr högre än budget och 4 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2014 får full intäktseffekt under 2015.

Rörelsens kostnader uppgår till 160 mnkr vilket är 7 mnkr lägre än budget och 8 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre nätrelaterade kostnader.

Finansnettot uppgår till -4 mnkr vilket är 3 mnkr lägre än budget och 4 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov och lägre ränta.

Investeringarna uppgår till 14 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget och 2 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter för nätförstärkningar. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av periodiseringseffekter tekniklokaler.

VD-kommentarer avseende prognos I 2015 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2015 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 188 mnkr vilket är 6 mnkr högre än budget och lika med föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 720 mnkr vilket är 7 mnkr högre än budget och 2 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre volym vidarefakturerings.

Rörelsens kostnader uppgår till 511 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 3 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre avskrivningar.

Finansnettot uppgår till -21 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och lika med föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 200 mnkr vilket är 30 mnkr högre än budget och 109 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av kompletterande utbyggnad till strategiska områden i ytterstaden.

Särskilda uppdrag

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

Stokab bygger en nätstruktur för miljövänlig drift. Fiberutbyggnaden fortsätter enligt uppdrag från kommunfullmäktige med en utbyggnad till kommersiella fastigheter, främst i ytterstaden. Denna nätstruktur är utformad för att underlätta drift och underhåll av nätet både för kunder och för Stokabs egna verksamhet med bl.a. minskade transporter som följd.

Förbättra lokalutnyttjandet

I samband med stadens budget för 2015 har Stokab givits i ägardirektiv för 2015 – 2017 att utreda förutsättningarna för en omlokalisering av huvudkontoret. Stokabs styrelse har planenligt fattat ett första inriktningsbeslut. Utredningen fortsätter genom att närmare studera en omlokalisering till något av stadens utvecklingsområden, Globen/Slakthusområdet, Värtan/Gärdet eller Hagastaden, utifrån hur såväl Stokabs behov som stadens strategiska inriktning bäst kan tas tillvara.

Staden skall vara en bra arbetsgivare

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktigt strategisk som operativt strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer. Detta med syfte att chefers och medarbetares fulla potential skall kunna uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås.

Stockholm Parkering

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ägardirektiv för 2015-2017

- Genomföra bolagets investeringsplan om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar.
- I samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infarts- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förses med bättre skyltning.
- Tillsammans med Trafiknämnden medverka i framtagandet av en parkeringsstrategi.
- Se till att det skapas fler cykelparkeringsplatser i anslutning till garage.
- ansvara för byggandet och drift av stadens cykelgarage
- Utredda förutsättningarna att förvärva garaget under Tele2-arena av SGA Fastigheter AB.
- Genomföra prisjusteringar när marknaden så medger.
- Skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar.
- Fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för kunderna.
- Utvärdera försöket med gratis parkering i bolagets öppna anläggningar för de bilar som uppfyller kravet för supermiljöbilspremie.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- Följa upp införandet av avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad.
- Beakta framkomlighetsperspektivet vid planering av nya garage samt att befintlig kapacitet utnyttjas optimalt.
- Följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer.

Under 2011 antog kommunfullmäktige en idéprojektkatalog om 24 parkeringsgarage som bolaget arbetat fram tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen. Därutöver tillkommer löpande nya idéprojekt.

Stockholm Parkering har lagt fram ett förslag till modell för samnyttjande av parkeringsplatser, genom så kallade P-köp. Modellen har används för bland annat Norra Stationsgaraget och provas för Djurgårdstaden, Årstafältet och Västra Vallhallavägen.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget ser fortlöpande över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL. En om- och tillbyggnad av Råcksta infartsparkering har färdigställts i Vällingby Parkstad. Det nya P-hus Råcksta öppnade i april 2015 med 450 nya p-platser som ska inrymma hyrda platser och infartsparkering. Bolaget har under 2013/2014 förtydligat skyltningen vid infartsparkeringarna och tagit fram ett nytt skyltprogram som förutom en tydligare skyltning innebär att anläggningarna får en gemensam profil och därmed stärker Stockholm Parkerings varumärke. Arbetet med att förbättra skyltningen och profilering fortsätter under 2015. Vidare utökades Hanvikens infartsparkering i slutet av 2014 med 70 p-platser och har nu 190 platser.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att se över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL. Försöket med kostnadsfri parkering med SL Accesskort på sju infartsparkeringar har permanentats.

Bolaget stimulerade supermiljöbilar genom att dessa, som ägs av fysiska personer eller privat leasing, fått parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Under 2014 beviljades 146 fysiska supermiljöbilsägare sådana tillstånd. En utvärdering av försöket har gjorts och försöket har därefter avslutats.

Trafiknämnden arbetar med framtagandet av en parkeringsstrategi och Stockholm Parkering medverkar aktivt i detta arbete.

Bolaget kommer under 2015, i ett första skede, skapa cykelparkeringar vid bolagets befintliga p-anläggningar. Vid inrättandet av cykelparkeringarna kommer bolaget att fästa stor vikt till trafiksäkerhet och cykelparkeringarnas målpunkter. Under första tertialet har bolaget installerat 60 cykelparkeringsplatser vid P-hus Räcksta infartsparkering.

Under 2013 övertog Stockholm Parkering som ett första steg driften av garaget under Tele2-arena från SGA Fastigheter. Bolaget har tillsammans med Stockholms Stadshus AB påbörjat arbetet med att utreda förutsättningarna för ett förvärv av garaget.

Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter under året. En ny organisation har trätt i kraft från 1 februari 2015 som innebär att antalet chefer minskar med 3 personer. Totalt minskar antalet anställda i bolaget med 5 personer under 2015 jämfört med 2014.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under innevarande år har arbetet inletts med att bryta ned bolagets övergripande mål till avdelningsvisa verksamhetsplaner med mål och aktiviteter. Därefter kommer bolaget under senare delen av året sätta upp individuella mål för samtliga medarbetare.

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka belägningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling. Under första tertialet har bolaget genomfört kampanjer i P-hus Kungsbron, garaget under Tele 2-arena, Söderhallsgaraget och Parkören. Alla företag runt garagen har erhållit informationsmaterial om priser i garagen, så att de kan rekommendera sina besökande att parkera i dessa garage. Vidare genomfördes en betydande marknadsföringsinsats i samband med att Räcksta P-hus invigdes i april 2015. Bland annat kunde besökarna på plats teckna hyresavtal för parkeringsplats i P-huset. Bolaget planerar ett liknande upplägg vid invigningen av Stigbergsgaraget i juni.

På längre sikt bedömer bolaget att det största hotet för bolagets framtida intäkter är riksdagens beslut om höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016. En betydande minskning av intäkterna kan förväntas från 2016. När försöket med trängselskatter prövades år 2006 minskade bolagets intäkter i besöksanläggningar med 20 procent. Helårseffekten blev 10 procent. Samma effekt uppstod när försöket permanentades år 2007.

Besöksparkeringarna står för ca 260 miljoner kronor av bolagets intäkter. Skulle samma effekt uppstå som vid införandet av trängselskatten skulle detta på helår innebära minskade intäkter på 50 miljoner kronor. De flesta besöksanläggningar äger bolaget själva eller hyr till en fast kostnad. En intäktsminskning slår därför hårt mot resultatet. I detta skede gör bolaget bedömningen att höjningen kommer att få en resultatpåverkan på 25 miljoner kronor för 2016.

Bolaget ser därutöver ekonomiska risker med de begränsningar av trafiken i Söderledstunneln som föranleds av Slussenprojektet. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar i detta område får ett direkt genomslag för bolagets resultat.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de fyra första månaderna uppgick till 32 mnkr, vilket är 4 mnkr bättre än motsvarande period föregående år. Huvudparten till resultatförbättringen förklaras av ökade intäkter (8 mnkr) och lägre kostnader för avskrivningar av (3 mnkr). Ökade hyreskostnader jämfört med motsvarande period föregående år försämrade dock resultat med 5 mnkr.

Omsättningen uppgick till 179 mnkr, vilket är 8 mnkr högre än föregående år. Huvudparten av ökningen avser omsättningsbaserade besöksintäkter.

Rörelsekostnaderna uppgick till 142 mnkr. Jämfört med föregående år är det en ökning med 4 mnkr. Kostnadsökningen förklaras av högre hyreskostnader, 5 mnkr, vilket är direkt kopplat till ökningen av omsättningsbaserade besöksintäkter. Vidare har kostnaderna för snöröjning och övervakning ökat i jämförelse med föregående år. Kostnadsökningarna kompenseras till viss del av lägre kostnader för avskrivningar av parkeringssystem som skrevs av fullt ut under 2014.

De finansiella kostnaderna uppgick till 4,5 mnkr, vilket är 0,2 mnkr lägre än jämfört med föregående år. Nettoupplåningen från stadens internbank per 30 april uppgick till 635 mnkr, vilket en ökning med 45 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 34 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för p-anläggning Stigberget, 17 mnkr och Räcksta P-hus, 12 mnkr.

Årsprognos

Bolagets resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 60,8 mnkr vilket är 9,1 mnkr över budgeterat resultat på 51,7 mnkr. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av högre intäkter och lägre räntekostnader.

Totalt beräknas de prognostiserade intäkterna uppgå till 520 mnkr, vilket är 9 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2014 uppgick till 511 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget och föregående år avser främst omsättningsbaserade intäkter för besöksparkeringar.

Kostnaderna för helåret är prognostiserade till 446 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än budget. De totala rörelsekostnaderna år 2014 uppgick till 428 mnkr. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 232 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än budgeterade hyreskostnader. Ökningen är direkt kopplat till omsättningsbaserade hyror. Driftskostnaderna beräknas uppgå till 128

mnkr, vilket är 4 mnkr högre än budget. De ökade driftkostnaderna förklaras av ökade kostnader för marknadsföring och ökade kostnader för inrättande av cykelparkeringar samt högre övervakningskostnader. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 99 mnkr.

Personalkostnaderna har beräknats till 49 mnkr vilket är i linje med budget.

Finansnettot beräknas uppgå till -13 mnkr, vilket är en förbättring med 3,5 mnkr jämfört med budget. Differensen förklaras av sänkt räntenivå. Den genomsnittliga räntan för helåret 2015 prognostiseras till 2,1 %, vilket ska jämföras med 2,65 % i budget. Bolagets upplåning från stadens finansavdelning beräknas uppgå till ca 650 mnkr vid åtgången av 2015.

D: Stora projekt och Investeringar

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 122 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budgeterad volym. Avvikelsen förklaras av ett förvärv av Råcksta bergum, 16 mnkr, som tillkommit under året samt lägre upparbetade kostnader för P-hus Råcksta och Stigbergsgaraget.

Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

- I december 2011 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om byggnation av Stigbergsgaraget. Projektet ingår i det av kommunfullmäktige godkända idékatalog för Stockholm Parkering. Styrelsen godkände 2013-08-28 ett reviderat genomförandebeslut. Revideringen innebär att antalet p-platser ökar från 200 till 294 p-platser. Investeringskostnaden uppgår till ca 147 mnkr och har ett positivt nuvärde. Bedömd färdigtidpunkt för projektet är sommaren 2015.
- I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta. Investeringskostnaden är bedömd till 84 mnkr och kommer att ske som ett P-köp för Vällingby Parkstad. Parkeringsanläggningen driftsattes fullt ut i april 2015.
- På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringskostnaden för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 741,5 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för investeringen 2013-12-02. Den första etappen av färdigställdes i december 2014. Garaget blir dock färdigt först år 2022.
- Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen agastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investeringskostnad är bedömd till 68 mnkr.
- Styrelsen fattade 2015-03-12 ett genomförandebeslut för Råckstaberget i Vällingby Parkstad. Investeringen uppgår till 18,2 mkr och omfattar förvärv att befintligt bergum och renovering av anläggningen. Driftsättning beräknas kunna ske första kvartalet 2016.

Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska

sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde.

- Ett inriktningsbeslut från år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum har aktualiserats under senare tid. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut för att uppföra ett nytt underjordiskt garage i Fortum Värmes tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. investeringskostnaden har beräknats till 200 till 260 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 40-50 % i form av ett parkeringsköp.
- 2014-10-01 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om ett nytt P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet. Investeringskostnaden har beräknats till 81 till 108 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 50 % av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut om ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Investeringskostnaden har beräknats till 223 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 30-40 % av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.

Medelantalet anställda budgeterades till 74 personer. I prognos 1 kvarstår denna bedömning.

Förbättra lokalyttnytjandet

En ny organisation har trätt kraft från 1 februari 2015. Omorganisationen har bland annat medfört att antalet arbetsställen minskat från 4 till 3. Dessutom har under första tertialet en av de återstående lokalerna sagts upp och avtal har tecknats om en ny mindre lokal som innebär en kostnadsbesparing på 1,5 mnkr för den kommande treårsperioden.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget erbjuder samtliga medarbetare en heltidstjänst. Under 2014 har målet 100 % uppnåtts och under det kommande året behålls målet. Under 2015 kommer bolaget koncentrera sig på att förbättra bolagets AMI, medarbetarskapsindex. Arbetet har börjats och målet är att medarbetarna hos Stockholm Parkering ska vara väl förtrogna med verksamhetens mål och förväntade resultat. I arbetet ingår att varje individ tar ett eget ansvar för sina arbetsuppgifter, för att utveckla verksamheten. Vidare kommer bolaget under senare delen av året sätta upp individuella mål för samtliga medarbetare.

Ett genus- antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget arbetar aktivt med mångfaldsfrågor ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering. Genom att flera av bolagets anställda är flerspråkiga kan bolaget erbjuda en service på flera språk.

Stockholm Parkering fortsätter att medverka i kommunfullmäktiges program för personer med funktionsnedsättning under 2015. Bolaget deltar i Rådet för funktionshindres verksamhet och i de aktiviteter som pågår är bland annat komplettering med bra betalningsmöjligheter och förbättring av gångentréer för funktionshindrade.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolagets ambition är att erbjuda 1 person praktikplats som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar. Under första tertialet har målet uppfylls genom att 1 person erhållit praktikplats inom bolagets driftavdelning. Vidare avser bolaget att under sommaren ta emot 3 ungdomar till feriearbeten.

Stockholms Stadsteater

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefriheten, den konstnärliga friheten och det fria ordet som grund. Nedan kommenteras några av ägardirektiven som Kommunfullmäktige antagit för bolaget.

Arbeta aktivt för att engagera särskilt barn och ungdom som publik, besökare och deltagare i olika typer av verksamhet

Kulturhuset Stadsteaterns barn- och ungdomsscenen i Skärholmen är ledande i sitt sätt att arbeta interaktivt med barn och unga i närområdet, främst genom skolan. Den egna visionen är att scenen ska vara en spetsverksamhet som med högsta konstnärliga kvalitet och medvetenhet expanderar vad scenkonst för en ung publik kan vara. Även flertalet av profilbibliotek vänder sig speciellt till barn och arbetar med ett delaktighetsperspektiv som omfattar de yngre besökarna. Megashop på tisdagar och söndagar i Dansstudion erbjuder fri dansträning med fokus på streetdance-kulturen för ungdomar mellan 13 och 25 år.

Fortsätta att utveckla bolagets sex profilbibliotek som självklara arenor för läsfrämjande och läslust för alla åldrar

Ett självklart nav för Kulturhuset Stadsteatern är de väl etablerade och mycket populära profilbiblioteken – Bibliotek Plattan, Serieteket, Bibliotek Film&Musik, TioTretton, Rum för Barn och sedan sensommaren 2014, Lava Bibliotek & Verkstad, prioriterat för ungdomar mellan 14 och 19 år. Förutom självklar utlåning arrangeras även en mängd programpunkter som alla syftar till att vidga intresset för läsandet. Under årets fyra första månader var utlåningen på vuxen-biblioteken 45 846 (f.å. 46 637), på Rum för barn 10 659 (f.å. 10 550), på TioTretton 5 737 (f.å. 6 444) och på den nya verksamheten Lava Bibliotek & Verkstad 1 726.

Utreda förutsättningarna för att utveckla en ny verksamhet i västerort

Kulturhuset Stadsteatern har inlett samarbete med Vällingby Kultur- och Medborgarhus-förening, lokaliserad i Trappan. Målsättningen med samarbetet är att, utifrån en lokal förankring i civilsamhället, de lokala frågorna och ett konstnärligt perspektiv, utveckla scenkonsten med en speciell tyngdpunkt på dans och rörelse. Avsikten är att verksamheten ska komma igång under senhösten 2015. Inför starten ska dels skrivas ett samarbetsavtal med Vällingby Kultur- och Medborgarhusförening och dels ett 10-årigt hyresavtal för Trappan med Svenska Bostäder.

Utreda förutsättningarna för att utveckla verksamheten i Skärholmen till ett kulturhus

De ansvariga för verksamheten i Skärholmen utreder f.n. förutsättningarna för ett kulturhus i Skärholmen. Sedan 2013 bedriver Stadsteatern Skärholmen, i samarbete med Samir Fält *Design Lab* för ungdomar i närområdet. Detta kan ses som en början till ett kulturhus, med kulturell verksamhet förutom teater. Under hösten 2015 avser Kulturhuset Stadsteatern teckna ett 10-årigt hyresavtal med SISAB avseende lokalerna i Skärholmen, för att underlätta en utveckling av verksamheten till ett kulturhus.

Ta över Klarabion i egen regi

Kulturhuset Stadsteatern driver sedan påsken 2015 Klarabion i egen regi. Sedan övertagandet har film visats vid 38 tillfällen, till en total publik om 2 573 personer och med biljettintäkter

om 256 217 kr. Samarbetet med Metropolitan Opera i New York/Folkets Hus och Parker fortsätter som tidigare med utsålda hus.

Arbeta för att öka intäkterna

Biljettintäkterna har under det första tertialet ökat med 2,6 mnkr motsvarande 6 %, jämfört med 2014. Av de totala biljettintäkterna om 44,8 mnkr står teatern för 41,2 mnkr motsvarande 92 %. Beläggningen är fortsatt mycket god, 89,2 %. Chicago, som hade premiär hösten 2014, har under årets första månader dragit in 15,4 mnkr, och står därmed för 37 % av teaterns totala intäkter. För att möjliggöra ökade intäkter utöver biljettintäkterna planeras en utökning av evenemangsverksamhet, med uthyrning och fler samarbeten i framför allt lokalerna Studion och på Kulturhuset. I syfte att stärka externa samarbeten framöver kommer organisationen att kompletteras med en affärsutvecklare för att utvidga arbetet med näringslivet och det civila samhället och därmed förbättra möjligheterna till utökade intäkter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

De fyra första månaderna 2015 har, besöks- och intäktsmässigt, varit de bästa någonsin i Stockholms Stadsteaters AB:s historia. Totalt har 216 204 besökare (f.å. 204 023) besökt verksamheten och genererat biljettintäkter om 44,8 mnkr (f.å. 42,2 mnkr), vilket motsvarar en ökning med 6 %.

I februari öppnade Nationalmuseum portarna för sin verksamhet på plan 4, i tidigare Kulturhusets administrativa lokaler, i ett nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern. Under perioden har 18 teaterproduktioner (exkl. Soppateatern) haft premiär. Den totala beläggningen är mycket hög, 89,2 %. Kulturhuset Stadsteatern har en stark ställning i Stockholms kulturliv. Den vidgade verksamheten innebär att än fler konstnärliga uttryck samlas i huset och i ytterstaden. De konstnärliga cheferna planerar fler samarbeten mellan de olika konstarterna, som t.ex. författarsamtal, musik och debatter på Parkteatern. Efter 1,5 år av etablering i huset och av den nya organisationen, har verksamheten 2015 varit stabil, vilket möjliggjort en fördjupning och en grund för det förändringsarbete som måste fortsätta inför budget 2016, för att uppnå en långsiktig ekonomi i balans.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

2015 är det andra hela verksamhetsåret sedan samgåendet mellan Kulturhuset och Stadsteatern. Det innebär att det nu finns korrekta jämförelsesiffror avseende föregående år. Intäkterna totalt, 67,9 mnkr, är 2,3 mnkr bättre än motsvarande period förra året. Som framgår ovan, är det främst biljettintäkterna som är högre än föregående år. Kostnaderna för perioden uppgår till 172,8 mnkr, vilket är 7,7 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det är främst produktionskostnader som är lägre än föregående år, delvis beroende på periodisering av produktionskostnader. Resultatet för första tertialen 2015 på – 107,1 mnkr är 10,0 mnkr bättre än föregående år, vilket, som angetts ovan, till stor del beror på när under året de stora produktionskostnaderna utfaller.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -345,0 mnkr, i enlighet med det fastställda kravet för 2015. Biljettintäkterna beräknas uppgå till 99,6 mnkr, en ökning jämfört med budget med 1,2 mnkr och med 8,8 mnkr jämfört med föregående år. Övriga intäkter inklusive det statliga bidraget från Kulturrådet beräknas uppgå till 75,6 mnkr, vilket är en minskning

jämfört med budget med 1,6 mnkr, och en ökning jämfört med föregående år på 8,2 mnkr. Totalt sett minskar intäkterna med 0,3 mnkr jämfört med budget men beräknas bli 17,0 mnkr högre än föregående år. Det är framför allt biljettintäkterna och intäkter från uthyrning och samarbeten som beräknas öka. Kostnaderna beräknas uppgå till 520,2 mnkr, en minskning jämfört med budget på 0,4 mnkr och ökning jämfört med föregående år på 31,9 mnkr. Ökningen jämfört med 2014 orsakas främst av ökade produktionskostnader, ökade löner och kostnader för nya verksamheter, framför allt Vällingby. Självfinansieringsgraden beräknas, enligt prognosen att ligga på 23,3% för 2015 att jämföra med 21,4 % för 2014. Marginalerna är små och trots god kostnadskontroll ligger risken framför allt i den höga intäktsförväntan i såväl biljettintäktsbudgeten som uthyrningsintäktsbudgeten. Finansnettot beräknas bli – 5,6 mnkr, vilket är 0,5 mnkr bättre än budget och 0,2 mnkr bättre än föregående år. Investeringarna beräknas, i enlighet med budget, uppgå till 10 mnkr.

Särskilda uppdrag

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Som ovan beskrivits, planeras en ny scenkonstverksamhet i Vällingby, förutom den som redan är livaktiv i Skärholmen. Båda verksamheterna engagerar boende i närområdet. Dessutom planeras en turnéverksamhet i ytterstaden, förutom i de ovan nämnda områdena. Parkteatern turnerar redan i ytterstaden.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Verksamheten **Forum Debatt** har skapats just för att vara plattform för dialog och delaktighet för att stärka demokratin. Under första tertialen har 32 olika arrangemang hållits med totalt 2 991 besökare.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Kulturhuset Stadsteatern arbetar kontinuerligt och systematiskt med medarbetarenkäterna och har skapat handlingsplaner för samtliga enheter och avdelningar. Vi arbetar även med en ökad framförhållning/långsiktighet, för att förbättra arbetsvillkoren och i större utsträckning kunna erbjuda längre anställningar. Det är möjligt enligt våra kollektivavtal där konstnärlig personal kan anställas för 1 till 5 år.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv är en grund för all programverksamhet, liksom även för rekryteringar och personalpolitik.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Kulturhuset Stadsteatern tar emot elever för praktik på samtliga avdelningar. Speciellt kan nämnas, skådespelarelever, elever från peruk/mask utbildning och skraddarutbildningar. Under sommaren tar vi emot ungdomar såväl på marknadsavdelningen som på Parkteatern.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SGA Fastigheter har till mål och uppgift att aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som besöks- och evenemangsstad och därmed stärka Stockholms internationella konkurrenskraft. Bolaget äger och utvecklar arenorna i Globenområdet. För att nå ett hållbart resultat på lång sikt diskuteras försäljning av Arenagaraget till Stockholm Parkering under perioden 2016-2018. Likaså arbetar SGA Fastigheter tillsammans med exploateringsnämnden för att en försäljning av Norra och Södra byggrätterna ska kunna genomföras.

Avskrivningar minskar på grund av den omklassificering som gjordes vid bokslut 2014, från byggnad till mark om 1 mdkr, påverkas resultatet positivt med knappt 15 mnkr. I övrigt lämnas prognos i enlighet med budget. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet. Utöver detta äger bolaget även nöjesdestinationen Tolv Stockholm och Arenagaraget. Globenområdet är ett av Europas största evenemangsområde med en unik möjlighet att växla upp eller ned i arenastorlek utifrån behov, vilket ger möjlighet till attraktiva evenemang som stärker staden som evenemangsstad och ger ökad turismomsättning.

Verksamheten som bedrivs i våra arenor är trendberoende och konjunkturkänslig. Under perioden har bland annat UFC-galan, Bandyfinalen och en landskamp i damfotboll genomförts i arenorna. De båda fotbollslagen som har Tele2 Arena som sin hemmaplan, Hammarby Fotboll och Djurgården Fotboll, har haft ökade publiksnitt sedan flytten till Tele2 Arena. Två hockeylag har Hovet som hemarena, Djurgården Hockey och AIK Hockey. Hovet är vår äldsta arena och den saknar flera moderna funktioner. En översyn, ombyggnad eller en ny ersättande anläggning är angeläget, inte minst för att öka attraktionen för Stockholms hockey, men även för att möjliggöra för andra idrotter, t ex handboll, innebandy eller tennis att få tillgång till en modern matcharena i Stockholm. En fördjupad förstudie med olika förslag för modernisering av Hovet och även Ericsson Globe finns framtagen.

En energi- och miljökartläggning har genomförts utifrån vilken en åtgärdsplan har tagits fram med mål på kort och lång sikt. Ett långsiktigt mål är att alla byggnader i fastighetsbeståndet ska miljö- och/eller energiklassas, vilket förutsätter en modernisering av Hovet och Globen för att uppfylla de krav som ställs på miljöbyggnader.

Rivning har påbörjats av Söderstadion som togs ur bruk under 2013, arbetet beräknas vara slutfört under juni månad. För del av den Norra Byggrätten finns ett inriktningsbeslut avseende exploatering av byggrätter för ett nytt Tekniskt nämndhus. På resterande del planeras byggande av bostäder. Stockholms stad har skrivit ett intentionsavtal med Ikea avseende utveckling av ett större område söder om Tele2 Arena där Södra Byggrätten ingår som en viktig del. Bolaget arbetar aktivt tillsammans med övriga fastighetsägare och andra aktörer för att stärka områdets utveckling.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar *Tertialbokslut*

Koncernens resultat för perioden januari-april 2015 uppgår till -52,8 mnkr vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Intäkterna för perioden ökar med 4,1 mnkr och kostnaderna minskar med 11,5 mnkr jämfört med föregående år. Kostnadsminskningen avser främst minskade driftskostnader. Avskrivningarna har ökat med 19,3 mnkr pga. att de nya anläggningarna började skrivas av först under maj 2014. De finansiella kostnaderna har minskat med 3,7 mnkr pga. det låga ränteläget.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra byggrätten Globen AB ingår. Dotterbolagen har inte haft någon verksamhet under perioden.

Årsprognos

Bolagets prognostiserade resultat efter T1 uppgår till -185 mnkr istället för budgeterade -199 mnkr. Förbättringen av resultatet förklaras av den omklassificering om 1 mdkr som gjordes från byggnad till mark i årsbokslutet, vilket resulterar i lägre avskrivningar på knappt -15 mnkr.

Prognosen följer i övrigt budget. Sommaren är en viktig period i bedömningen av bolagets resultat, bland annat är många av de planerade underhållsåtgärderna beroende av tillgång till arenorna under sommaren. Eventuella justeringar görs därför i samband med inrapportering i tertial 2. Under årets andra tertial är också fotbollssäsongen på Tele2 Arena i full gång vilket utgör en viktig del för bolagets intäkter och tack vare Hammarby Fotbolls uppgång till Allsvenskan spelas nu fler derbyn på Tele2 Arena. Sommaren på Tele2 Arena bjuder på konsert med Paul McCartney och i november gör Madonna sin första konsert i Stockholm på samma arena medan U2 gör hela fyra konserter i Ericsson Globe under september månad.

Investeringsvolymen, 20 mnkr, lämnas oförändrad mot budget och eventuella justeringar görs också här i samband med rapportering vid tertial 2.

D. Stora Projekt och Investeringar

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tele2 Arena ska delfinansieras, inom ramen för genomförandebeslutet, genom försäljning av byggrätter söder om Tele2 Arena och av den tomt där Söderstadion låg samt Arenagaraget.

E. Särskilda uppdrag

Nya bostäder

Bolaget omfattas för närvarande inte av denna punkt.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Bolaget omfattas inte av denna punkt.

Särskilda underhållsprojekt

Bolaget omfattas för närvarande inte av något särskilt underhållsprojekt.

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

Under 2015 ska bolagets energiförbrukning minska jämfört med 2011. Utöver det implementeras ett energi- och miljöledningssystem under året.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har genomfört en tillgänglighetsutredning kopplat till Stockholms stads *Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016* och uppkomna åtgärder slutförs under 2015. Under 2015 görs en utredning om förbättringsmöjligheter för personer med hörselskada eller nedsatt synförmåga.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Bolaget har en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden. I våra idrottsarenor, främst Hovet, bedrivs utöver elitidrott också ungdomsverksamhet där exempelvis Djurgårdens IF:s J18 och J20 hockeylag har Hovet som hemmaplan. Bolaget samarbetar med Jobbtorg Stockholm samt med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning i syfte att erbjuda sommarjobb.

Fler skolor och förskolor

Bolaget omfattas inte av denna punkt.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolagets personal som jobbar med Tolv Stockholm har suttit i egna lokaler men kommer under året att flytta ihop med övrig personal. Den lokal som de tidigare har suttit i, och som ägs av bolaget, kommer hyras ut till extern hyresgäst.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolaget ska enligt ägardirektiven genomföra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Då det inte är bolaget som själva bokar in de evenemang som förläggs i arenorna görs detta tillsammans med bolagets största hyresgäst och extern part.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Inga anställda finns med ofrivillig deltidsanställning. Medarbetarenkäten genomförs under hösten 2015.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Mångfald, gällande både kön, ålder och ursprung, eftersträvas alltid vid nyanställningar. Bolaget kommer tillsammans med evenemangsbolaget att genomföra en genuskartläggning av evenemangen under året.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget har inlett ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och planerar under 2015 att erbjuda praktikplats till en person per år. Utöver det erbjuds minst tre ungdomar sommarjobb hos bolaget under året.

S:t Erik Försäkring

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Försäkring har bedrivit sin verksamhet i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Eftersom S:t Erik Försäkring är ett litet bolag som inte arbetar direkt gentemot stadens medborgare har bolaget självt enbart haft möjlighet att verka mot de övergripande inriktningsmålen genom att i möjligaste mån hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis bra med få katastrofskador. Det betyder att antalet aktörer i marknaden fortsatt ligger på en jämn och hög nivå. Detta medför att konkurrensen fortsatt är hård inom svensk försäkringsmarknad vilket medför något lägre eller oförändrade premienivåer i marknaden.

Verksamheten

Under första tertialet 2015 drabbades bolaget av en större vattenskada i stadshuset i slutet av februari i samband med en test av brandlarmet. Skadan är reservsatt till 4,6 mkr. I början av april drabbades Svenska bostäder av en lägenhetsbrand med en skadereserv om 4 mkr. Under april månad drabbades SISAB av en brand i Hägerstenshamnens skola. Skadan beräknas kosta bolaget 4,5 miljoner kronor.

Under perioden har verksamheten fortsatt haft ett stort fokus på förberedelserna inför införandet av det s.k. Solvens II regelverket som formellt börjar gälla för försäkringsbranschen 1 januari 2016.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för första tertialet uppgår till 4,1 mkr (-12,4 mkr). Premieintäkten uppgick till 41 mkr (41 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 12,4 mkr (13,5 mkr) vilket är en sänkning med 1,1 mkr.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 19 mkr (35 mkr), vilket är 16 mkr lägre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på lägre skadekostnader under perioden.

De redovisade administrativa kostnaderna för första tertialet blev 6,1 mkr (6,7 mkr). Detta är 0,6 mkr lägre än föregående år. Minskningen beror huvudsakligen på lägre IT-kostnader genom mindre köp av konsulttjänster.

D: Stora projekt och investeringar

S:t Erik Försäkring har inte drivit några större projekt eller gjort några större investeringar under tertialet.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2015 kan sammanfattas enligt följande. S:t Erik Markutveckling bedriver aktiv förvaltning och utveckling av fastigheter på kort och lång sikt, i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda. Bolaget har också medverkat i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet. Bolaget har därutöver påbörjat arbetet att med utgångspunkt i översiktsplanen planera för en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Vad gäller bolagets ägardirektiv att undersöka möjligheterna till studentbostäder på bolagets fastigheter har detta arbete påbörjats under 2014 och kommer att fortsätta under år 2015.

Koncernens resultatkrav om 24 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2015 beräknas till 25,0 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 220 000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om knappt 2 750 mnkr. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda, Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda. För närvarande sker ombyggnad av kontorslokaler, fordonsförråd och lager till Stockholm Vatten AB, där planerad inflyttning sker under andra halvåret 2015.

Inga förvärv eller avyttring av fastigheter har budgeterats eller prognostiserats i tertialrapport 1.

Bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2015 rapporteras i särskild ILS-bilaga.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2015-04-30 uppgick till 6 mnkr. Helårsprognosen 2015 beräknas till 25 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 24 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 41 mnkr, och prognostiserats uppgå till 172 mnkr för helåret. Avvikelse mot budget (167 mnkr) är hänförlig till tidsmässig förskjutning av hyresgäst Anpassning åt Stockholm Vatten AB, där större delen av entreprenaden slutförs under år 2015.

Omsättningen för perioden uppgick till 81 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2015 beräknas uppgå till 259 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Prognosen är något lägre än budget, vilket främst förklaras av senarelagd inflyttning av Stockholm Vatten i Fastighets AB G-mästaren.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 182 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (183 mnkr) beror främst på lägre rörelsekostnader än budgeterat i fastigheter som förvärvats under 2014.

Jämförelser med intäkter, kostnader och utfall för år 2014 är inte helt relevanta då bolaget under det senaste året förvärvat tre dotterbolag innehållande fyra tomträtter.

Per 30 april 2015 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 321 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -53 mnkr, vilket är något bättre än budget.

Särskilda uppdrag

Fler skolor och förskolor

Bolaget har i december 2014 förvärvat en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna kommer i samarbete med SISAB att byggas om till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart i lokalerna hösten 2016.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under 2014-2015 pågår ombyggnad av Carlsberg Sverige AB:s tidigare lokaler i Ulvsunda till nytt huvudkontor, lager och fordonsförråd för Stockholm Vatten AB. Lokalerna anpassas för ett modernt, flexibelt arbetssätt och inflyttning är beräknad till slutet av 2015. Utöver detta sker ombyggnad av kontorslokaler till skola i Hammarby Sjöstad.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Bolaget följer stadens personalpolicy. Organisationen bygger på samverkan mellan förtroendevalda, chefer och medarbetare. I denna samverkan är det nödvändigt med uppriktighet och förmåga att lyssna, liksom saklighet, målmedvetenhet och lojalitet gentemot beslut.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart i S:t Erik Markutvecklings verksamhet. Bolaget kommer, förutom det arbete som sker inom bolagets interna verksamhet också aktivt arbeta med externt anlitate entreprenörer för att säkerställa ett genus- och antirasistiskt perspektiv i verksamheten.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

I samarbete med våra externa förvaltare planerar bolaget att även 2015 erbjuda sommarjobb inom vår verksamhet.

Stockholm Business Region (SBR)

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska samordna och utveckla regionen gentemot näringslivet. SBR ska marknadsföra Stockholm internationellt, i ett nära samarbete med näringslivet, för att attrahera besökare och investeringar till regionen utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Målet med SBRs verksamhet är att Stockholm ska vara Europas

ledande hållbara tillväxtregion 2020. Med hållbarhet avses såväl ekonomisk, social, demokratisk som ekologisk utveckling.

Stockholmsdagen som arrangerades den 27 januari samlade över 400 representanter inom besöksnäringen. Syftet med mötet var att inspirera och långsiktigt säkerställa en fortsatt positiv utveckling av Stockholm som besöksstad.

I samarbete med bland annat Swedavia, Viking Line och Vasamuseet marknadsfördes Stockholmsregionen vid SATTE Travel Show i New Delhi den 29 – 31 januari. Mässan har vuxit under ett antal år och årets mässa samlade 750 företag och drygt 16 000 besökare från totalt 35 länder.

Fokus för årets marknadsföringsinsatser, inom besöksnäringen, är att öka antalet besökare under lågsäsong. Som ett led i dessa satsningar inleddes året med flera press- och agentbesök. Under januari välkomnades totalt ett tjugotal internationella journalister, TV-team, agenter och turoperatörer på besök i Stockholm.

Den 29 januari – 1 februari arrangerades ett internationellt låtskrivarläger för första gången, Stockholm Songwriting Camp, tillsammans med intresseförening Sveriges kompositörer och textförfattare (SKAP), Abba the Museum, och Auddly. Arrangemanget genomfördes på ABBA the Museum och samlade 45 kommande och mer etablerade låtskrivare och producenter som på ett nytt och kreativt sätt kunde skriva musik tillsammans. Ambitionen är att detta ska utvecklas till ett årligt återkommande arrangemang.

Vid ett möte i Amsterdam den 6 – 7 februari diskuterades investeringsfrämjararbetet och möjligheten till benchmarking tillsammans med Berlin, Frankfurt, Manchester och Paris. För att närmare studera möjligheten till gemensamt arbete och utbyta strategier och erfarenheter kommer gruppen att mötas årligen.

I samband med Berlins filmfestival, den 8 – 9 februari genomfördes ett antal möten tillsammans med Stockholms filmkommissionär för att marknadsföra Stockholm som inspelningsplats. Vidare arrangerades en mottagning för internationella producenter i samarbete med de nordiska ambassaderna och Scandinavian locations som arbetar med att marknadsföra Skandinavien som en kreativ plats för film och TV.

ITB i Berlin arrangerades i år den 4 – 8 mars. Det är världens största resemässa och samlande 175 000 besökare från 186 länder. I samarbete med lokala attraktioner medverkade Stockholm som en del i den nordiska montern där VisitSweden koordinerade de svenska utställarna.

Den 10 -13 mars arrangerades Europas ledande fastighets- och investerarmässa, MIPIM, i Cannes. MIPIM är Europas största mässa i sitt slag och samlade i år 4 800 investerare och 21 400 mässdeltagare från totalt 89 länder. Inom ramen för Stockholm Business Alliance (SBA) deltog 21 kommuner och 29 företag för att visa upp regionens attraktionskraft för internationella investerare och rådgivare. Det övergripande kommunikationskonceptet, Plug'n Play, förmedlar att det är enkelt att investera i regionen och att fastighetsmarknaden i Stockholm är transparent och likvid. Årets tema var en beskrivning av den samlade investeringspotentialen i SBA-kommunerna om 103 miljarder euro till år 2021.

I Austin, Texas, arrangerades i mitten av mars den globalt erkända festivalen South by South West (SXSW – Music, Film, Interactive). Tillsammans med Kista Science City och startup bolag som bland annat Sqore och Narrative, genomfördes ett möte för investerare från bland annat Nasdaq, Singapore Infocomm och NASA.

I samarbete med Fransk – Svenska Handelskammaren i Stockholm genomfördes den 25 mars ett investeringsseminarium i Paris riktat mot franska infrastrukturbolag. Vid seminariet, som samlade ett tjugotal av de större franska bolagen, presenterades Stockholmsregionens långsiktiga investeringspotential om 103 miljarder euro.

Den 1 april genomfördes den första internationella Polartalks i New York i samarbete med Polarpriset. Inför inbjudna journalister intervjuades två framstående amerikanska musikjournalister om det svenska musikundret och hur det kan komma sig att Max Martin och andra svenskar kan dominera de amerikanska listorna. Även FN:s biträdande generalsekreterare, Jan Eliasson, intervjuades om sitt förhållande till musik.

En plattform har lanserats för att kunna driva kampanjer riktade till besökare på visitstockholm.com. Premiärkampanjen lanserades i mars och först ut var en kampanj med tema Påsken. Kampanjerna är en del av visitstockholm.com och drar på så vis fördel av den inarbetade adressen och knyts naturligt ihop med den grafiska profilen och varumärket Stockholm The Capital of Scandinavia.

Under perioden har fem anbud lämnats in avseende kongresser samt tre anbud avseende evenemang. Vidare har frukostmöten genomförts, bland annat, på temat offentlig upphandling, finansiering till ditt företag, innovationsstipendiaterans framgång, idrott och besöksnäring, musikindustrin och besöksnäring samt kinesiska besökare i Stockholm.

Komunfullmäktige beslutade i samband med budget för 2015 att Stockholms stad, genom kulturnämnden, ska bli fullvärdiga medlemmar av Filmregionen Stockholm-Mälardalen samt att SBR ska bidra till skapandet av en filmfond med en finansiering via bolagets egna kapital. Beslutet har verkställts genom en engångsutbetalning om 20 mnkr till Filmregion Stockholm-Mälardalen.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige satt kommer att uppfyllas. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Stockholms näringsliv fortsätter visa en positiv utveckling under fjärde kvartalet 2014. Lönesumman ökade under fjärde kvartalet med 2,5 procent i Stockholms län och 2,7 procent i Stockholms stad jämfört med föregående kvartal. Nyföretagandet ökade under fjärde kvartalet (+5 % i länet och +3 % i staden) samtidigt minskade antalet konkurser (-6 % i länet och -4 % i staden) jämfört med motsvarande kvartal 2013.

På arbetsmarknaden utvecklas sysselsättningen positivt. Jämfört med fjärde kvartalet 2013 ökade antalet sysselsatta invånare med 1,9 procent i länet och 1,3 procent i staden. Antalet nyanmällda lediga jobb på Arbetsförmedlingen ökade både i länet (+45,3 %) och i staden

(+40,2 %). Samtidigt ökade antalet varslade personer under fjärde kvartalet 2014 med 1 procent i länet medan det minskade med 29 procent i staden jämfört med motsvarande kvartal 2013.

Under fjärde kvartalet 2014 uppgick antalet arbetslösa till 70 686 personer i länet, varav 31 201 personer i staden vilket motsvarar 5,7 procent av arbetskraften både länet och staden. Det innebär en minskning med 0,5 procent i länet och 0,4 procent i staden jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Antalet invånare växte under fjärde kvartalet 2014 med 5 611 personer i länet, varav 2 013 i staden. Totalt har antalet invånare i Stockholms län ökat med 35 002 personer under 2014, varav 14 289 personer i Stockholms stad. Bostadsbyggandet ökade under fjärde kvartalet när byggandet av 4 176 lägenheter påbörjades i länet, varav 1 459 i staden vilket motsvarar en ökning med 10 procent i länet och 23 procent i staden jämfört med samma kvartal 2013.

Besöksnäringen

2014 blev ett nytt rekordår för Stockholms besöksnäring med drygt 11,8 miljoner kommersiella övernattningar, en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. Under de två första månaderna 2015 har det totala antalet kommersiella övernattningar ökat med 12 procent jämfört med motsvarande period 2014. Ökningen av de nationella övernattningarna har varit något högre (+13 %) jämfört med de internationella (+9 %). Av de internationella övernattningarna är det de europeiska, exklusive nordiska (+10 %), och de utomeuropeiska (+10 %), som utvecklats bäst. De nordiska övernattningarna har under samma period minskat med 1 procent jämfört med de två första månaderna föregående år.

Verksamhetsförändringar

SL har meddelat prishöjningar avseende kollektivtrafikinnehållet i Stockholmskortet. Med anledning av detta har utbud och priser under 2015 förändrats samtidigt som löpande utvecklingskostnader och investeringar i kortet har stoppats. Innebörden av detta är att Stockholmskortet läggs ned från den 1 januari 2016.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut I

Koncernens resultat uppgår till 6,2 mnkr för perioden vilket är 13,4 mnkr lägre än utfallet föregående år. Resultatet är i nivå med budgeten för perioden.

Under första tertialet har en engångsutbetalning om 20 mnkr till Filmregion Stockholm-Mälardalen, avseende skapandet av en filmfond.

Kostnaderna uppgår till 87,7 mnkr för perioden vilket är 18,6 mnkr högre än utfallet föregående år. SBR ska medverka till genomförandet av DreamHack Stockholm 2015 samt VM deltävlingen i triathlon 2015. Med anledning av detta kommer SBR kommer att söka utökad ersättning från kommunstyrelsen om 2,2 mnkr. Kostnaderna för personal har minskat med 0,1 mnkr och uppgår till 18,4 mnkr för perioden. Sjukfrånvaron är fortsatt låg på 2,5 procent.

Intäkterna uppgår till 93,4 mnkr för perioden vilket är 5,5 mnkr högre jämfört med föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,5 mnkr för perioden vilket är 0,3 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår budgeteras till -20 mnkr, vilket ligger i linje med ägardirektiven för året, med anledning av en engångsutbetalning om 20 mnkr till Filmregion Stockholm-Mälardalen avseende skapandet av en filmfond. Beslutet har verkställts genom finansiering via bolagets egna kapital.

De förändrade ekonomiska förutsättningarna för Stockholmskortet kommer att medföra ökade kostnader för året. Då merparten av försäljningen sker under tertial 2 är årsprognosen för närvarande osäker.

Kostnaderna budgeteras till 261,6 mnkr och intäkterna till 240,2 mnkr för året. De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 1,4 mnkr.

S:t Erik Livförsäkring

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Liv har bedrivit sin verksamhet i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Eftersom S:t Erik Liv är ett mycket litet bolag med enbart tre anställda och inte arbetar direkt gentemot stadens medborgare har bolaget självt enbart haft möjlighet att verka mot de övergripande inriktningsmålen genom att i möjligaste mån hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats. Bolaget har även fortsatt utvecklingen sitt nya verksamhetssystem.

Kapitalmarknaden

Det första tertialet 2015 präglades av en finansmarknad med stigande aktiekurser. Under tertialet steg det svenska indexet SBX-Cap Etiskt med 15,9 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 13,0 procent i SEK. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 15,6 procent och den globala steg med 12,9 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 73,2 miljoner kronor.

Under perioden sjönk de långa nominella obligationsräntorna med 56 punkter. Under samma period sjönk de reala obligationsräntorna med 94 punkter. Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden mellan de längsta nominella och de längsta reala obligationsräntorna (1053 vs 3104) i marknaden steg från 1,7 procent vid årsskiftet till 2,0 procent per den sista april.

Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med 212,6 miljoner kronor i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med 37,8 miljoner kronor.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2014

Tertialets omsättning om 14,9 miljoner kronor är något låg i förhållande till den budgeterade omsättningen om 23 miljoner kronor. Detta beror uteslutande på den periodicitet med vilket bolaget fakturerar sina kunder.

Driftskostnaderna blev 3 miljoner kronor vilket motsvarar budget.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 234,8 miljoner kronor vilket är cirka 211,8 miljoner kronor högre än förväntat. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 37,8 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad ökning om 1 miljon.

Resultatet för perioden blev plus 179,4 miljoner kronor mot budgeterat plus 12,2 miljoner. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar steg betydligt mer än budgeterat och att de försäkringstekniska avsättningarna inte steg proportionerligt lika mycket i värde.

Årsprognosen

Den bakomliggande orsaken till periodens resultat är lägre marknadsräntor och stigande aktiekurser. Emellertid är svängningarna på finansmarknaden fortsatt förhållandevis stora. Av det skälet ser inte S:t Erik Liv någon anledning att revidera bolagets resultatprognos för 2015.

D: Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av sista delen om 4 miljoner kronor är planerad till sista tertialet 2015.