

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2015:2 och resultat per 2015-08-31 för koncernen Stockholm Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

A. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Redovisad prognos 2015:2 och resultat per 2015-08-31 för koncernen Stockholm Stadshus AB godkänns.
2. En utökning av lånelimiten för Stockholm Vatten Holding AB med 200 mnkr, till 8 900 mnkr under år 2015 tillstyrks.
3. Tilläggsavtal till konsortialavtal, som gäller fr.o.m. 2016, avseende AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad mellan Fortum Power and Heat AB och Stockholms Stadshus AB godkänns.
4. Paragrafen i ärendet justeras omedelbart.

B. Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Tilläggsavtal till konsortialavtal, som gäller fr.o.m. 2016, avseende AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad mellan Fortum Power and Heat AB och Stockholms Stadshus AB godkänns.

Ingela Lindh
VD

Ärendet

Tertialrapport 2

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto uppgår till 1 208 (1 486) mnkr i årets andra tertialrapport.

I jämförelse med föregående år är resultatet 278 mnkr lägre. Avvikelsen beror framförallt på att i föregående års resultat ingick realisationsvinster från fastighetsförsäljningar om

505 mnkr. Det innebär att bolagens underliggande resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, är närmare 200 mnkr bättre än föregående år.

Bolagens omsättning uppgår till 9 372 (8 849) mnkr i delårsrapporten, vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 523 mnkr. Flera bolag bidrar till intäktsökningen, men det är främst Stockholm Vatten och fastighetsbolagen som står för en större andel.

Genom att stadens avfallsverksamhet överfördes till Stockholm Vatten i juli 2014 ökar såväl kostnader som intäkter i jämförelse med föregående år.

Sedan den 1 juli 2014 ingår intressebolaget AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (fortsättningsvis benämnt som Fortum Värme) i bolagskoncernen. Intressebolaget förvärvades från Stockholms stad föregående år, enligt beslut i kommunfullmäktige. Resultatandelen för Fortum Värme per 2015-08-31 uppgår till 196 mnkr i tertialrapporten, att jämföra med -33 mnkr föregående år.

Koncernens investeringar per den 31 augusti uppgår till 6 395 (4 933) mnkr. Det faktiska utfallet för perioden är 1 462 högre än föregående år vilket är en effekt av utökad investeringsnivå för år 2015.

Prognos 2

Bolagskoncernen prognostiserar en omsättning om 14 101 mnkr för år 2015 och indikerar ett resultat efter finansnetto om 1 241 mnkr. I resultatet ingår intressebolagens (Fortum Värme och Mässfastigheter i Stockholm AB) resultatandelar med 385 mnkr.

Resultat efter finansnetto, exklusive resultatandelar från intressebolag, beräknas till 856 mnkr för bolagskoncernen. Ökningen indikerar en resultatförbättring på drygt 80 mnkr, i jämförelse med budget.

Det är moderbolaget, Svenska Bostäder, Stockholmshem, SGA Fastigheter, Stockholms Hamn, Stokab, Stockholm Parkering och S:t Erik Livförsäkring som, i jämförelse med budget, ökat resultatet med närmare 220 mnkr. För infrastrukturbolagen är det framförallt omsättningsökningar som orsakar avvikelser. Stockholmshem räknar med en återföring av nedskrivning i resultatet om 23 mnkr, som påverkar resultatet positivt.

Bolag som prognostiserar negativa budgetavvikelser är Familjebostäder, Stockholm Vatten och SBR, med drygt 140 mnkr.

Stockholm Vatten räknar med en resultatförsämring om 117 mnkr. De stora avvikelsepостerna är en post av engångskaraktär på 58 mnkr, som avser en avsättning i balansräkningen på grund av rättslig prövning av dagvattentaxan. Bolagets avskrivningskostnader ökar beroende på förkortad avskrivningstid för Bromma reningsverk. Familjebostäder aviserar avvikelser om närmare 20 mnkr. Bolaget prognostiserar engångskostnader för en slutreglering av tidigare försäljning och lägre hyresintäkt. Stockholm Business Region aviserar en avvikelse om 10 mnkr beroende på kostnader i samband med omstrukturering och ökade pensionskostnader.

Under moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat redovisas utdelning från dotterbolagen med 20 mnkr och utdelningar från intressebolag med 203 mnkr. Utdelningarna påverkar inte resultatet för koncernen som helhet. Det beror på att utdelningarna ses som

interna transaktioner inom koncernen och de elimineras under posten ”Koncernjusteringar” i resultatsammanställningen, bilaga 2. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Årets resultat efter skatt beräknas till 975 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 10 458 mnkr, att jämföra med budgeterad investeringsvolym om 10 492 mdkr.

Investeringar

I prognos 2 för 2015 beräknas den samlade investeringsvolymen för bolagskoncernen uppgå till ca 10,5 mdkr. Det ligger i linje med budget för år 2015. För de enskilda dotterbolagen inom bolagskoncernen kan dock investeringsvolymen avvika från budget. De största avvikelserna återfinns i prognosen för bostadsbolagen och Stockholms Hamn. Genom S:t Eriks Markutvecklings planerade förvärv av tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden kan investeringsvolymen förväntas öka med ytterligare drygt 600 mnkr år 2015. Kommunfullmäktige förväntas ta beslut om förvärvet under oktober.

Bostadsbolagens investeringsprognos för år 2015 uppgår till ca 5,9 mdkr, vilket är ca 150 mnkr under den budgeterade investeringsvolymen. Svenska Bostäder visar ökade investeringar om 292 mnkr över budgeterad volym, beroende på fler ny- och ombyggnadsprojekt. Familjebostäder prognostiserar en lägre investeringsnivå om 265 mnkr. Anledningen är förskjutningar i tid för projekt avseende både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. Även Stockholms hem minskar sin investeringsvolym om 178 mnkr med hänvisning till förskjutningar i investeringsprojekten.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab prognostiserar investeringar om tillsammans cirka 2,5 mdkr för år 2015, vilket är drygt 80 mnkr lägre än budget. Stockholms Hamn aviserar en lägre investeringsnivå om 274 mnkr, främst genom tidsförskjutningen av projektet i Norvik. Dessutom senareläggs större delen av investeringen i en ny kryssningspir i Nynäshamn till 2016. Stockholm Vatten prognostiserar ökade investeringar om 161 mnkr, jämfört med budget för år 2015. Det genereras av ökade åtgärder i både det befintliga ledningsnätet och i exploateringsområden. Stokab aviserar en ökad investeringsvolym jämfört med budget om 29 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av kompletterande fiberutbyggnad till strategiska områden i ytterstaden.

Micasa, SISAB, SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering räknar med investeringar i fastigheter och anläggningar motsvarande cirka 2 mdkr för år 2015, vilket är en ökning med 153 mnkr, jämfört med budget. Det främsta skälet till ökningen är Micasas renovering och ombyggnad av fastigheten Vintertullen på Södermalm.

SISAB:s investeringar bedöms uppgå till 1 212 mnkr, vilket är en marginell förändring i förhållande till 1 202 mnkr i budget. SGA Fastigheter budgeterade investeringsvolym uppgår till 20 mnkr, vilket överensstämmer med budget. S:t Erik Markutveckling prognostiserar att investera 172 mnkr under 2015. Det är 10 mnkr högre än budget. Avvikelse mot budget är hänförlig till hyresgäst Anpassning åt Stockholm Vatten, där större delen av entreprenaden

slutförs under år 2015. Stockholm Parkering beräknar att investeringarna för helåret uppgår till 118 mnkr, vilket är i linje med budgeterad investeringsvolym.

Begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har i mars 2015 återkommit med svar gällande avdrag på koncerninterna lån inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Skatteverket anser att det inte finns ett tillräckligt starkt samband mellan den externa upplåningen och den interna utlåningen. De anser även att kommunen istället för utlåning kunnat lämna tillskott.

I bolagskoncernens bokslut för 2013 och 2014 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. I likhet med tidigare år har bolagen yrkat avdrag för räntekostnaderna i årets deklaration som avser inkomståret 2014.

Om Skatteverket under hösten beslutar att avdragsrätt för räntekostnader inte föreligger för stadens bolag behöver bolagen i ett första skede reservera medel för dessa kostnader bokförda 2014 och 2015. För bolagskoncernen bedöms ett bortfall av avdragsrätten för dessa år motsvara en tillkommande kostnad i storleksordningen 400-500 mnkr. Ett sådant beslut av Skatteverket vill Stockholms Stadshus AB få en rättslig prövning av och beslutet kommer därför att överklagas.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. Eftersom koncernens bolag har olika typer av verksamhet, olika ekonomiska förutsättningar och vissa fall särskild lagstiftning finns i nuläget inget enhetligt förslag till lösning. Det innebär att bolagen kommer att analyseras utifrån deras olika förutsättningar.

I bolagskoncernen finns i dagsläget två dotterbolag som är koncernbidragsberoende, det är Stockholms Stadsteater och SGA Fastigheter. Från och med år 2016 föreslås utlåningen till dessa dotterbolag ske direkt via moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Sammanfattning

Bolagskoncernen i helhet bedöms i huvudsak kunna uppnå stadens inriktningsmål under 2015. Bostadsbolagen aviserar att de i likhet med tidigare år inte helt kommer uppnå målet om nyproduktion. Det beror främst på förskjutningar av ett antal detaljplaner samt att anskaffningen av nya projekt och markanvisningar inte fullt ut motsvarat bedömningen i

budget. Några bolag aviserar under perioden en högre sjukfrånvaro än målsättningen, men åtgärder och aktiviteter har vidtagits för att motverka detta. Nedan redogörs för bolagens avvikelser. *Resultatnivåer och investeringar kommenteras ej i detta avsnitt, då dessa redogörs för under avsnittet "Tertialrapport 2" och "Investeringar"*.

	Ett Stockholm som håller samman	Ett klimat smart Stockholm	Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	Ett demokratiskt hållbart Stockholm	Kommentar
Svenska Bostäder	Delvis Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Avvikelse främst avseende antalet påbörjade lägenheter, investeringar och sjukfrånvaron
Familjebostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse avseende tillskott av studentbostäder och antal påbörjade lägenheter. Bolaget prognostiserar lägre grad av måluppfyllelse p.g.a. lägre hyreshöjning samt något högre sjukfrånvaro.
Stockholmshem	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Bolaget avviserar en något lägre investeringsvolym.
Micasa	Delvis Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Trygghets- och serviceindex når inte målet och resultatet analyseras för åtgärd. Investeringsprognosen avviker från budget på grund av stora akuta åtgärder i en större fastighet.
SISAB	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Målet för andelen genomförda åtgärder inom RSA har inte uppnåtts.
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Sjukfrånvaron bedöms bli högre p.g.a. långtidssjukskrivningar.
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Bostadsförmedlingen	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Sjukfrånvaron bedöms bli högre p.g.a. långtidssjukskrivningar.
Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Högre investeringsvolym genom utbyggnad till strategiska prioriterade områden.
Stockholms Hamn	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse avseende investeringar p.g.a. förskjutning av projekt Norvik. Avvikelse avseende praktikplatser och sommarjobb för ungdomar.

Stockholm Vatten	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse avseende resultat efter finansnetto, investeringar och antal sommarjobb för ungdomar
Stockholms Stadsteater	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	En högre sjukfrånvaro p.g.a. långtidssjukskrivningar.
Stockholm Business Region	Delvis Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Uppfyllt	Antal evenemang bedöms understiga målet men antalet lotsade företag överträffas med stor marginal. Antalet praktikplatser uppnås inte. Bolaget prognostiserar resultatnivån lägre än budget.
S:t Erik Försäkring	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Livförsäkring	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Markutveckling	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	

Svenska Bostäder aviserar viss avvikelse i prognosen för antal påbörjade lägenheter samt antal ombyggda lägenheter, vilka understiger målen.

Familjebostäder aviserar att bolaget inte kommer att kunna bidra med studentbostäder 2015, då hittills inget nytt projekt för denna grupp har kunnat identifieras i befintligt bestånd eller via förvärv. Sjukfrånvaron bedöms något högre än målet, men riktade åtgärder har satts in för att motverka detta, såsom rehabilitering och riktade hälsoundersökningar.

Stockholmshem beräknas överträffa målet för antal påbörjade lägenheter. Antalet genomförda åtgärder inom RSA (Risk och SårbarhetsAnalys) understiger målet, då Stockholmshem arbetar strukturerat med frågorna, vilket innebär att eventuellt kvarvarande risker kan accepteras.

Micasas Trygghets- och serviceindex når inte målet och bolaget analyserar resultatet för åtgärd.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) har inte nått målet för antalet genomförda åtgärder inom RSA, men arbetar för att uppnå målet under året.

Stockholm Parkering bedömer att man kommer att uppfylla alla mål 2015. För året prognostiseras för en högre sjukfrånvaro än målet, på grund av en långtidssjukskrivning.

SGA Fastigheter bedömer att samtliga mål kommer uppfyllas.

Bostadsförmedlingen prognostiserar en fortsatt hög sjukfrånvaro, 8,9 %, att jämföra med målet om 4,4 %. Detta beror på ett antal långtidssjukskrivningar. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron, bland annat genom en kontinuerlig uppföljning och förebyggande friskvårdsförmåner. Bolaget har även överträffat målet om antalet ungdomar som erbjudits sommarjobb med nästan det dubbla, 20 personer mot en målsättning om 11.

Stokab aviserar en högre investeringsnivå genom en kompletterande fiberutbyggnad till prioriterade/strategiska områden.

Stockholms Hamn har inte kunnat rekrytera praktikanter från Jobbtorg Stockholm, trots tidig ansökan om två aspiranter till bolagets trädgårdsgrupp. Jobbtorg Stockholm har gått ut brett och sökt aspiranter utan framgång. Bolaget har inte kunnat erbjuda tillräckligt många sommarjobb för ungdomar då de enkla arbetsuppgifterna till stor del försvunnit. Bolaget har dock haft ca 50 personer extraanställda under sommaren, de flesta i 20 årsåldern, men endast nio under 20 år.

Stockholm Vatten aviserar avvikelse gällande antal sommarjobb för ungdomar. Bolaget har tagit emot något färre ungdomar än målet, p.g.a. tillgången på lämpligt arbete.

Stockholms Stadsteater bedömer att samtliga mål kommer att uppfyllas. Endast sjukfrånvaron är något högre än målet.

Stockholm Business Region (SBR) bedömer att målet om 150 evenemang inte kommer att infrias på grund av att dessa förts över till kontaktcenter, som lotsar företag. Antalet praktikplatser uppnås inte, då ingen aspirant kunnat matchas.

S:t Erik Livförsäkring och **S:t Erik Försäkring** bedömer att samtliga mål kommer att uppfyllas.

S:t Erik Markutveckling bedömer att samtliga mål kommer uppfyllas.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Bostadsbolagen har i uppdrag att dubblera nyproduktionstakten till 2017. Bolagen arbetar aktivt med stadens berörda nämnder för att komplettera projektportföljen med fler markanvisningar. Bolagen undersöker även möjligheten att utveckla nya projekt på egna fastigheter.

Svenska Bostäder har under året startat det första SNABBA HUS-projektet, som avser mobila bostäder för unga, i Västberga. Därefter arbetar bolaget vidare med konceptet samt gör insatser för att erhålla markanvisningar.

Familjebostäder har intensifierat arbetet med ackquisition av projekt för att uppnå målet för säkrade markanvisningar med 1 000 lägenheter år 2015. Målet kan överträffas genom möjliga förvärv, parallellt med utveckling av bolagets egna fastigheter. En dialog pågår med kollektivhusföreningen för att hitta lämpliga objekt för kollektivhus.

Stockholms hem har under våren 2015 upprättat en ny strategi för ackquisitionsarbetet, vilken innebär att en långsiktig årlig produktion om ca 1 000 bostäder fördelade på 500 "vanliga" bostäder, 300 bostäder inom Stockholms husen, 100 bostäder åt SHIS samt 100 bostäder för studenter och ungdomar.

De tre bostadsbolagen bedömer att de sammanlagt kommer att påbörja 1 571 lägenheter under 2015. I jämförelse med tidigare års utfall är bolagens prognoser en höjning av produktionsnivån med ca 500 lägenheter. Målet om antalet färdigställda lägenheter bedöms inte kunna uppnås. Prognosen förstärker bilden av att bostadsbolagen måste intensifiera arbetet med projektportföljerna för att se till att det finns tillräckligt med projekt för att uppnå målen. Det är angeläget att få till en snabbare, billigare och mer standardiserad byggprocess. Ett projekt pågår där bostadsbolagen tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret tar fram ett koncepthus. Bolagens styrelser har sedan föregående tertiärrapport beslutat om genomförandet av upphandling och utveckling av de s.k. Stockholmshusen. Bolagen har identifierat lämpliga projekt och ambitionen är byggstart av de första projekten under 2017.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att i tillsammans med bolagen ta fram en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility). Syftet är att visa hur bolagen systematiskt ska arbeta med att minska arbetslösheten, skapa social sammanhållning och bidra till lokalsamhället. Ambitionen är även att bostadsbolagen genom strategin ska tydliggöra bolagens allmännyttiga syfte. Strategin ska implementeras i bolagen och formuleras som krav i upphandlingar. Ett inledande arbete pågår nu tillsammans med bostadsbolagen för att forma processer och uppföljning runt CSR. Ett förslag kommer att presenteras senare under året. Framöver ska även strategins struktur i stort kunna införas på bred front i övriga dotterbolag inom koncernen.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Stadens nämnder och bolagsstyrelser ska ha fokus på tidiga insatser för att skapa jämlika livschanser för alla. Det innebär att staden behöver förstärka insatserna mot hemlöshet.

Stockholms Stadshus AB har under våren tillsammans med stadsledningskontoret, socialförvaltningen och SHIS kartlagt behovet av bostäder till prioriterade grupper inom Stockholms stad, utifrån utbud och efterfrågan. Målsättningen är att ställa realistiska krav på stadens fastighetsförvaltande organisationer att tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper. Arbetet kommer att fortsätta under hösten med utökad representation från stadsdelsnämnder och arbetsmarknadsnämnden. Syfte är att snabbt skapa förutsättningar för nya genomgångsbostäder. I analysen ingår att löpande pröva den långsiktiga efterfrågan på genomgångsbostäder, för att undvika kortsiktiga dyra lösningar.

Det har under de senaste månaderna varit en stor tillströmning av flyktingar till staden. Bolagskoncernen har varit staden behjälplig i att ordna lokaler för ankomstboenden till ensamkommande barn. Bolagskoncernen har även beredskap att successivt inrätta nya ankomstboenden i befintliga lokaler, om behov uppstår. De lokaler som används är till största del av tillfällig karaktär.

I syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden har bostadsbolagen under året infört nya godkännandekrav. Därtill har bolagen infört s.k. ”kompiskontrakt”, som innebär att fler personer kan godkännas för tecknande av ett gemensamt hyreskontrakt.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stadens bolag ska medverka till att Stockholm ska vara en stad som är tillgänglig för alla.

Fastighetsbolagen planerar för ökad tillgänglighet i sina fastigheter och utvecklar tillgängligheten i samband med ombyggnad och renovering.

Bostadsbolagen har inventerat tillgängligheten i sina fastigheter. Syftet är att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i bestånden.

Bostadsbolagen prövar, i samband med större nybyggnadsprojekt, möjligheter och behov till särskilda boenden, främst tillsammans med aktuell stadsdel.

Micasa ska klassificera alla fastigheter enligt bolagets tillgänglighetsprogram. Med tillgänglighet avses den fysiska tillgängligheten (inklusive syn och hörsel). Alla fastigheter ska ha en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. Micasa arbetar också med tillgänglighet på webben och med ett tydligt skyltsystem.

SISAB genomför ett projekt för att öka tillgängligheten i stadens skolor. Projektet pågår under 2015-2018. Grunden är att åtgärda ”Enkelt avhjälpta hinder”, enligt Boverkets definition. Men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler.

Social hållbarhet

Stockholms Stadshus AB har tillsammans med arbetsmarknadsnämnden och bolagen inom koncernen undersökt förutsättningar och möjligheter för bolagen att medverka i olika arbetsmarknadsåtgärder för att den enskilde ska stärka sin ställning på arbetsmarknaden och få ökade förutsättningar att gå från bidrag till egen försörjning. Resultatet visar att det redan idag pågår ett antal olika satsningar hos bolagen och att det även finns goda möjligheter för bolagssektorn att kunna medverka i stadens ökade ambitionsnivå. Arbetet fortsätter och arbetsmarknadsförvaltningen för en kontinuerlig dialog med bolagen.

Ett klimatsmart Stockholm

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

Koncernens bolag har under flera år, och i särskilda satsningar, arbetat med att minska elförbrukning och miljöpåverkan från verksamheterna. Sedan miljöprogrammet antogs har flera av de då angivna målen uppfyllts och bolagen förbereder arbetet för att ytterligare ökande ambitioner i det program som nu utarbetas.

Fastighetsbolagen har fokus på en minskad energiförbrukning och miljöbelastning från fastigheter och hyresgäster. Detta ska uppnås genom olika former av strukturerat miljöarbete samt i samband med upprustnings- och underhållsarbeten. 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. Flera av bolagen kompletterar befintliga energikällor, genom utbyggnad av bl.a. solceller och solpaneler. Bostadsbolagen förbereder för IMD (Individuell Mätning och Debitering) av förbrukning i nyproduktionsprojekt.

Svenska Bostäder vidareutvecklar en energiplan för 2015-2020, där möjligheter till energibesparing kartläggs och samordnas för fortsatta åtgärder fram till 2020.

Familjebostäder och Micasa har tidigare genomfört större energisparprojekt, där investeringar har gjorts i energibesparande åtgärder. Nu pågår arbete med driftoptimering, för att minska energianvändningen ytterligare i samtliga fastigheter.

Stockholmshem medverkar i Stockholms stads EU-projekt GrowSmarter, som pågår under åren 2015-2019. Uppdraget är att ta fram smarta energilösningar vid Valla Torg i Årsta, i samband med en totalupprustning av 302 lägenheter i området.

SISAB har under 2015 genomfört ett utvecklingsprojekt för att utreda möjligheterna att investera solceller på tak. Bolagets mål om minst 70 % supermiljöbilar kommer att uppnås. SISAB bedriver projektet Energiagenterna, där barn och ansällda på förskolor engageras för att minska energiförbrukningen.

Stockholm Vatten har på grund av verksamheten en hög elförbrukning, där 98 % går åt till att driva processerna. Energiåtgången drivs av produktionskraven som ökar, men kan variera från år till år. Elförbrukningen förväntas också öka då UV-behandling av dricksvatten nu även sker vid Norsborgs vattenverk. En pilotanläggning för solenergi är installerad på Lovö vattenverk. Anläggningen utvärderas under 2015 för eventuell utökning 2016. Ett nytt avtal har tecknats med Fortum Värme under början av 2015, för att tillvarata spillvärme från Henriksdals reningsverk.

Stockholms Hamn är ISO-certifierad. Under 2015 har nya avtal med de nya miljörabattförutsättningarna tecknats med rederierna. Samarbetet med miljödifferenteringen av avgifter pågår i olika nätverk både nationellt och internationellt. Stockholms Hamn har även startat ett eldebiteringsprojekt, för att lokalisera vem som använder vilken el. Projektet förenklar avläsning för varje hyresgästs, fartygs och skutägares eldebitering.

Stadens mål är att andelen insamlat matavfall ska uppgå till 70 % år 2020. Bolagen arbetar med informationskampanjer och åtgärder, som syftar till att underlätta avfallshanteringen för hyresgästerna. Stockholm Vatten genomför en översyn av taxestrukturen som ska styra mot ökad insamling.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott och arbete

Koncernens verksamhet är en naturlig del i utvecklingen av ytterstaden genom bl.a. bostadsförsörjning, verksamhetslokaler utveckling av infrastruktur, skola och kulturutbud. Bostadsbolagen verkar i olika områden i ytterstaden utifrån storleken i de fastighetsbestånd de har i respektive område. Många insatser genomförs för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har stadsdelsvisa dialoger genomförts.

Större ombyggnadsprojekt kommer att vara igång i samtliga stadsdelar på Järvafältet under 2015, främst genom Svenska Bostäders projekt.

Till årsskiftet kommer 1 645 bostadslägenheter upprustats genom ombyggnationer av fastigheterna. Utöver detta kommer 875 bostadslägenheter genomgått uppgraderingar, genom upprustning av enstaka lägenheter.

I Husby samarbetar SISAB och Fryshuset med flera typer av verksamheter i f.d. Dalhagsskolan. 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.

Investeringar inom Familjebostäders fokusområden Rågsved, Rinkeby och Farsta syftar till att stärka ytterstaden med trygga miljöer, moderna bostäder och nya arbetstillfällen. Genom Familjebostäders satsning på Rinkebystråket kommer ett par hundra nya arbetsplatser lokaliseras till ytterstaden. Bolaget har även, som ett led i den fortsatta utvecklingen av området, tillsammans med Polisen, arbetat fram ett förslag till en ny polisstation i området. I söderort är Familjebostäder starkt bidragande till att stärka Rågsved, genom att skapa nya bostäder i området. Utvecklingen av Rågsveds Centrum, som ägs av en privat aktör, är en central del i arbetet med att utveckla Rågsved vidare utifrån det visionsarbetet som pågår. Familjebostäder deltar också i satsningen ”Tyngdpunkt Farsta”, genom samarbete med föreningen Ung och Stolt samt utveckling av Fagersjö utifrån synpunkter vid boendedialoger.

Stockholmshem driver särskilda stadsutvecklingsprojekt, som pågår i utvalda ytterstadsdelar. Efter tre år avslutas nu projektet Hållbara Hökarängen och övergår i ordinarie förvaltning. Ett annat stadsdelsutvecklingsprojekt som pågår är Bagarmossen SmartUp. Projektets syfte är att stimulera till en positiv utveckling i Bagarmossen genom att ta tillvara på befintliga kvaliteter. Ett motsvarande stadsdelsutvecklingsprojekt håller på att starta upp i Skärholmen, samtidigt som arbetet med att flytta Stockholmshems huvudkontor till stadsdelen pågår. Under 2015 har dessutom Stadsteatern tecknat ett tioårigt hyresavtal med SISAB avseende lokalerna i Skärholmen, för att underlätta en utveckling av verksamheten till ett kulturhus.

Stadsteatern har under året förberett för verksamhet i Vällingby genom att skriva hyresavtal i Kulturhuset Trappan, som ägs av Svenska Bostäder, och ett femårigt samarbetsavtal med Vällingby Medborgarhusförening, lokaliserad i Trappan. Målet är att arbeta med en lokal förankring och utveckla scenkonst, med en speciell tyngdpunkt på dans och rörelse, med delaktighet av unga vuxna. Verksamheten planeras att öppna under årsskiftet 2015/2016.

Stadsteatern identifierar möjliga befintliga spelplatser för en turnéverksamhet, liknande Parkteatern, men inomhus. Verksamhet ska bedrivas i samarbete med kultursekreterarna samt andra kulturaktörer, med prioritering mot förskolorna i de olika stadsdelarna i ytterstaden.

I den pågående utbyggnaden av fibernät i ytterstaden, som Stokab genomför, är målet att nå alla kommersiella fastigheter. Genom utbyggnaden skapas förutsättningar för att minimera de digitala klyftorna i staden och därmed bidra till en mer jämlik och socialt hållbar stad.

SBR arbetar för att utveckla Högdalen till ett miljöteknikkuster och en ansökan om finansiering av två utvecklingsprojekt har skickats till Energimyndigheten och Horizon 2020. Ett avfallsföretag har etablerat sig i Högdalen. Ett nytt FoU projekt har startat med KTH som

avser teknik för kompostering.

SBR arbetar tillsammans med arbetsmarknadsnämnden och de stadsdelsnämnder som har visat intresse för näringslivsarbete för att främja, samordna och utveckla det lokala näringslivsarbetet, öka antalet praktikplatser och på sikt samhällsengagemanget hos näringslivet.

SGA Fastigheter har en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District, inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden som är en del av utvecklingen av fler arbetsplatser i söderort i Söderortsvisionen.

Sammantaget genomför och planerar bolagen betydande satsningar i ytterstaden, i de områden där de redan har eller har uppdrag att utveckla verksamhet. Satsningarna kommer under åren att både fördjupas och breddas bl.a. genom utarbetande av en CSR-strategi. I arbetet med strategin kommer bolagens erfarenheter av tidigare satsningar samlas så att staden mer systematiskt kan arbeta med satsningarna på olika plan och ta tillvara goda exempel.

Fler skolor och förskolor

Det finns ett långsiktigt behov av fler lokaler för skol- och förskoleverksamheterna. Det har medfört fler beställningar från berörda nämnder. Det medför att investeringsnivåerna ökat kraftigt för SISAB under år 2015, i jämförelse med tidigare år.

För att möta behovet av ytterligare pedagogiska lokaler har S:t Erik Markutveckling vid årsskiftet 2014/2015 förvärvat en tomträtt i Hammarby sjöstad med tre kontorsbyggnader. Planering pågår för att i samarbete med SISAB bygga om delar till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart i lokalerna hösten 2016.

Bostadsbolagen samarbetar med stadens nämnder i samband med framför allt nyproduktion kring behoven av etablering av nya förskolor. Behovet fastställs i samråd under planarbetet. Några exempel på förskolor som planeras påbörjas under året är kv. Syllen i Årstadal, som byggs av Stockholms hem.

SISAB:s arbete med Framtidens förskola försätter för att möjliggöra snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under år 2015 har tre förskolor färdigställts och för ytterligare åtta skolor finns genomförandebeslut samt ett antal inriktningsbeslut.

Förbättra lokalutnyttjandet

Fastighetsbolagen arbetar på olika sätt med att använda det befintliga lokalbeståndet bättre. Flera av bolagen arbetar med områdesutveckling för att förbättra lokalutnyttjandet.

Stadens fastighetsbolag äger fastigheter i flera förortscentrum. En angelägen uppgift är att erbjuda ändamålsenliga lokaler i syfte att skapa levande och attraktiva stadsdelar.

En renovering av Husby Centrum påbörjas under 2015. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling. Rinkebystråket, som utvecklas av

Familjebostäder, är ett konkret projekt i koncernens ytterstadssatsning, med målet att stärka Rinkeby som stadsdel, för boende, besökare och näringsliv.

Genom att utgå från de boendes behov vill bostadsbolagen hyra ut lokaler till 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.

Bostadsbolagen arbetar gemensamt med att se över modellen för hyressättning av förenings- och kulturlokaler under ledning av Stadsholmen och fastighetskontoret.

SISAB och Micasa arbetar med att utveckla och anpassa sina fastigheter och lokaler i samråd med och utifrån beställande nämnders behov. Utöver det flyttade Micasa i mars 2015 huvudkontoret på Södermalm till nyrenoverade lokaler i Husby.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Kommunfullmäktiges mål för ett ekonomiskt hållbart Stockholm är utgångspunkten för stadens ekonomi. Under rubrikerna tertialrapport 2 och prognos 2, samt avsnittet Investeringar, Begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor och Årsprognos per bolag och Koncernledningens kommentarer redogörs för arbetet med att uppfylla målet.

Gemensamma systemprojekt kommunkoncernen - bolagskoncernen

Upphandling av nytt gemensamt ekonomisystem

I enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag pågår arbetet med ett nytt koncerngemensamt ekonomisystem. Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa, driftsätter det nya ekonomisystemet den 1 oktober 2015. För övriga bolag kommer implementeringen att pågå till och med år 2017.

Gemensam löneadministration

Under 2014 genomfördes ett försök med gemensam löneadministration hos serviceförvaltningen med bl.a. Stockholms Stadshus AB, SGA Fastigheter och S:t Erik Markutveckling, i samråd med stadsledningskontoret. För att nå synergieffekter och en mer kostnadseffektiv löneadministration behöver nya arbetsmodeller utvecklas. Baserat på detta arbetar Stockholms Stadshus AB och de övriga två bolagen med att finna en ny modell, vilket bör vara klart 2016. Stockholms Stadshus AB kommer även att, tillsammans med bolagen och stadsledningskontoret, genomföra en fördjupad studie för att närmare analysera hur man i ett längre perspektiv kan arbeta med gemensam löneadministration inom bolagskoncernen.

Upphandling av gemensamt fastighetssystem (Vera)

Stadens bostadsbolag arbetar nu med att upphandla ett nytt standardiserat fastighetssystem. Upphandlingen av det nya fastighetssystemet bedöms vara genomfört under sista kvartalet 2015. Därefter kan implementeringen påbörjas och planen är att driftsätta systemet successivt under 2016-2017.

Projekt eDok

Det stadsövergripande projektet eDok, för gemensamt ärende- och dokumenthanteringssystem, fortskrider enligt plan och upphandling pågår. Det upphandlade systemet kommer, med tillhörande arbetssätt, att införas i stadens verksamheter under

årsskiftet 2016/2017, med start i pilotverksamheterna Familjebostäder, fastighetskontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Tillägg konsortialavtal mellan Stockholms Stadshus AB och Fortum Power and Heat AB

Fortum Power and Heat AB och Stockholms stad har år 2013, enligt beslut i kommunfullmäktige, träffat ett nytt konsortialavtal om Fortum Värme. Det nya konsortialavtalet träder i kraft den 1 januari 2016. Sedan år 2013 har vissa förändringar skett, bl.a. har Stockholms stad överfört sitt ägande i bolaget till Stockholms Stadshus AB den 1 juli 2014. I syfte att göra övergången från det gamla konsortialavtalet så smidig som möjligt behöver smärre tillägg av teknisk karaktär bifogas till det nya konsortialavtalet. Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande. Tillägget som är en komplettering till konsortialavtalet är sekretessbelagt, förvaras på Stockholms Stadshus AB:s kontor (Stadshuset, plan 3), och finns tillgängligt för koncernstyrelsen.

Årsprognos per bolag och koncernledningens kommentarer

Stockholms Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 394 mnkr, vilket är 246 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror framförallt på utdelning från intressebolagen Fortum Värme och Mässfästigheter i Stockholm på sammanlagt 203 mnkr. Därtill kommer utdelningar från bostadsbolagen, enligt § 3 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag om 20 mnkr. Moderbolagets kostnader avseende konsulter beräknas understiga budget med ca 20 mnkr.

Lagen för allmännyttiga kommunala bostadsbolag ger ytterligare möjligheter att ianspråka delar av överskott från verksamheten till vissa ändamål. Efterutdelningen, som kommunfullmäktige tog beslut om 2013, med anledning av 2012 års bokslut, har godkänts av Förvaltningsrätten och Kammarrätten, men är nu föremål för prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen.

Kommunfullmäktige har inte beslutat om efterutdelning med anledning av 2014 års bokslut.

Svenska Bostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om drygt 190 mnkr, inklusive åtgärder för Järvalyftet, vilket är 40 mnkr bättre än budget. Det är framförallt driftkostnader i form av reparationer som beräknas bli 19 mnkr lägre än budget. Även taxebundna kostnader och finansiella poster minskar, medan kostnader för avskrivningar och markavgifter ökar.

Insatserna för Järvalyftet beräknas till 128 mnkr, vilket är 22 mnkr lägre än budgeterad nivå.

Bolagets investeringar beräknas till 2 950 mnkr för år 2015. Det är närmare 300 mnkr högre än budgeterad investeringsvolym. Enligt bolaget är det ökade investeringsutgifter i nybyggnads- och ombyggnadsprojekt som orsakar den förhöjda nivån.

För 2015 beräknas 461 bostäder påbörjas, vilket är en minskning av prognosen med närmare 100 lägenheter, jämfört med bolagets bedömning vid tertialrapport 1.

De prognostiserade investeringsvolymen motsvaras inte fullt ut av påbörjade, färdigställda och upprustade lägenheter. Mot denna bakgrund är det angeläget att bolaget fokuserar på att motverka kostnadsutvecklingen och nogsamt följer upp driftsresultatet efter genomförda investeringar. Bolaget har därutöver aviserat att risk för nedskrivningar föreligger i några projekt. Det är angeläget att dessa projekt analyseras i samråd med revisorerna inför redovisning till bolagets styrelse. Koncernledningen måste särskilt betona detta för att säkra bolagets långsiktiga finansiella stabilitet. Genomförda investeringar måste långsiktigt bära sina finansiella kostnader för att inte urholka bolagets resultat och soliditet.

Koncernledningen noterar viss avvikelse i bolagets rapportering, vad gäller kommande beslut i stora projekt och investeringar. Koncernledningen uppmanar bolaget att bättre tidsplanera beslutstillfällena och samråda med koncernledningen inför beslut i stora projekt.

Koncernledningen välkomnar bolagets arbete för att få bättre styrning och kontroll över fastighetsskötsel och reparationer, vilket nu ger synbart resultat i lägre kostnader. Koncernledningen ser också positivt på det betydande tillskott av student- och ungdomsbostäder som bolaget kan redovisa i sina projektplaner, totalt omfattande över 2 000 lägenheter.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 305 mnkr. Prognosen är 19 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av ökade kostnader för återbetalning av investeringsbidrag avseende såld fastighet, eftersom medel inte avsatts i samband med att försäljningen genomfördes. Dessutom innebär utfallet av hyresförhandlingarna att förväntade hyresintäkter är lägre än budget.

Investeringarna beräknas till 838 mnkr år 2015, att jämföra med budget om 1 104 mnkr. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar i ny- och ombyggnadsprojekt.

För 2015 beräknas 480 bostäder påbörjas, vilket är 20 lägenheter lägre än årets mål. Även antalet färdigställda understiger målsättningen.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att utveckla projektportföljen genom utökat antal markanvisningar och projektförvärv. Bolagets medverkan i Järvalyftet, bl.a. genom Rinkebystråket och de tillskott av arbetsplatser som bolaget utveckling av området medför är ett viktigt bidrag till en fortsatt utveckling av stadens ytterstadsområden.

För att uppnå budgeterat resultatkrav bör bolaget fortsatt prioritera drifts- och underhållsinsatser med fokus på fastigheternas driftnetton. Hyresförhandlingen för 2015 utmynnade i ett lägre utfall än planerat. Det innebär att kostnaderna för drift och underhåll måste begränsas.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 353 mnkr, vilket är 23 mnkr högre än budget. I resultatet ingår en återföring av en tidigare nedskrivning, vilket påverkar resultatet positivt med 23 mnkr.

Investeringsbudgeten uppgår till 2 267 mnkr, men justeras ned till 2 089 i prognosen. Orsaken är tidsförskjutningar i ny- och ombyggnadsprojekten.

För 2015 beräknas 650 bostäder påbörjas, vilket är en ökning av prognosen jämfört med bolagets bedömning vid årsskiftet. Ambitionen är att fr.o.m. 2017 byggstarta 1 000 lägenheter per år.

Bolaget har en fortsatt hög investeringstakt och ett stort antal nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Koncernledningen ser positivt på tillskottet av nya lägenheter och att en höge andel av investeringsmedlen används till nyproduktion. Bolagets omsättning ökar, vilket beror på färdigställandet av nyproduktion och hyreshöjningar. Det är angeläget att bolaget inte låter avkastningsnivåerna i nyproduktionen sjunka under budgeterad nivå, så att bolagets långsiktiga resultat urholkas.

Koncernledningen anser även att det är viktigt att samtal inleds med samtliga berörda parter på bostadsmarknaden för att nå en mer transparent och systematiserad hyressättning, vilket skulle skapa en förutsebarhet för framtida förvaltning och ägande.

Bostadsförmedlingen prognostiserar ett överskott om ca 2 mnkr i förhållande till budgeterat nollresultat.

Bostadskön har under lång tid ökat antalet kunder. Trenden för år 2015 är oförändrad i jämförelse med tidigare år. Prognosen för antal kunder i kön höjs därför till 510 000, i jämförelse med beräknat antal om 495 000 i budget 2015.

Bolaget ökar volymen av förmedlade student- och ungdomslägenheter, totalt bedöms ca 1 520 lägenheter förmedlas mot ca 1 376 föregående år.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) prognostiserar ett nollresultat, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå. Investeringsvolymen beräknas till drygt 1 200 mnkr, vilket i stort följer budgeterad investeringsvolym.

SISAB har genom ett systematiskt arbete med energieffektiviseringar sänkt förbrukningen motsvarande 3-5 % per år, under de senaste åren. Det är positivt med innovativa projekt för samverkan med hyresgäster, som exempelvis projektet Energiagenterna, som syftar till ett ökat miljömedvetande hos förskolebarn.

Bolagets utvecklingsarbete med Framtidens förskola, syftar till att få mer kostnadseffektiva lösningar i nyproduktion. Det är angeläget att behovet av pedagogiska lokaler tillgodoses redan tidigt i planprocesserna för att kunna tillgodose de framtida behovet av dessa lokaler.

Koncernledningen ser också positivt på bolagets bidrag i utvecklingen av stadens fastigheter genom bl.a. överföringen Bussenhuskolan till Svenska Bostäder, för utveckling till bostäder och förnyelse av idrottsplatsen.

Micasa prognostiserar ett resultat som uppgår till 53 mnkr, i linje med budgeterad resultatnivå. De insatser som avser Äldrelyftet redovisas över investeringsbudgeten.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 500 mnkr, vilket är 130 mnkr högre än budgeterad volym. Orsaken är främst upprustning av fastigheten Hamnvakten 7, efter en omfattande

vattenskada i slutet av 2014. Undersökningen av vattenskadan visades att en total ombyggnad behövde genomföras. Den totala kostnaden beräknas till cirka 400 mnkr, varav drygt 100 mnkr belastar årets investeringsbudget.

Micasa deltar i arbetet kring äldreboendeplaneringen och den framskrivning av äldreomsorgsbehovet perioden 2013-2040 visar att staden, med undantag av Region Västerort, har ett överskott av vård- och omsorgsplatser fram till 2026. Den förändrade behovsbild av stadens framtida vård- och omsorgsboende medför omprioriteringar som innebär att vissa av bolagets fastigheter kan användas för annan verksamhet, t.ex. genomgångsbostäder i SHIS regi. Även behovet av övrigt boende har ökat markant, som till exempel boende för flyktingar och behandlingshem. Socialnämnden är härigenom en betydande hyresgäst.

Koncernledningen ser positivt på Micasas ökade fokus på kärnverksamheten och proaktiva arbete med att hitta alternativa lösningar i samband med den förändrade behovsbilden.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till 28 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 24 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 172 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än budgeterad investeringsvolym. Avvikelsen beror på en förskjutning av hyresgäst Anpassningar i Stockholm Vattens nya huvudkontor.

Den 14 september har koncernstyrelsen tillstyrkt att S:t Erik Markutveckling ska förvärva aktierna i Martin Olsson Fastighets AB av MMB Holding AB. I bolaget ingår fyra tomträtter belägna i stadsutvecklingsområdena Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden. Förvärven är villkorade av godkännande i kommunfullmäktige och tillträde till tomträtterna beräknas ske under hösten 2015. Förvärvet medför en utökad investering för S:t Erik Markutveckling om drygt 600 mnkr, som tillkommer utöver prognosen.

SGA Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -183 mnkr, att jämföra med resultatkrav på -200 mnkr.

Investeringarna beräknas till närmare 20 mnkr, vilket är i linje med budget.

Förberedande arbete har påbörjats inför en försäljning av Arenagaraget till Stockholm Parkering under perioden 2016-2018. Även de Norra och Södra byggrätterna ska säljas, i enlighet med inriktningsbeslutet för Tele2 Arena. Rivningen av Söderstadion, som var belägen på Norra Byggrätten, slutfördes under perioden.

Koncernledningen uppmanar bolaget att fokusera på att öka intäkterna från verksamheterna. Förbättrade intäkter från evenemangsverksamheten och planerade försäljningar av Arenagaraget och byggrätterna kommer att generera en långsiktig resultatförbättring. Det är angeläget att planera för nämnda försäljningar, inte minst mot bakgrund av det nedskrivningsbehov som annars föreligger för bolaget.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto prognostiseras till -125 mnkr, vilket är en avvikelse med 117 mnkr, i jämförelse med budget. I resultatet ingår en ytterligare avsättning om 57 mnkr med anledning av Trafikverkets begäran om prövning av nu gällande dagvattentaxa. I avvaktan på hovrättsdomstolens prövningstillstånd finns medel avsatta för eventuell återbetalning. Bolagets avskrivningar ökar med 48 mnkr, i jämförelse med budget. Projektet Stockholms framtida avlopprensning innebär en avveckling av Bromma reningsverk. Anläggningen kommer därför att utrangeras år 2020, vilket medför kortare livlängd och högre avskrivningar resterande år.

Bolagets investeringar beräknas till drygt 1 450 mnkr att jämföra med budgeterad volym om närmare 1 290 mnkr. Tillkommande investeringar avser ökad förnyelsetakt i befintligt nät och nya ledningsnät i exploateringsområden. I projektet Stockholms framtida avloppsrensning, SFA, prognostiseras förskjutningar och en lägre investeringsnivå.

I maj 2015 godkände Stockholms kommunfullmäktige den föreslagna höjningen av VA-taxan med 9 % fr.o.m. oktober 2015 och därefter en höjning med 5 % per år 2016-2018. Den främsta anledningen till höjningen av VA-taxan är SFA-projektet, men även utökningen av investeringsramen i ordinarie verksamhet om 200 mnkr per år till totalt 900 mnkr per år är bidragande orsak.

Under året har Stockholm Vatten höjt sin investeringsprognos till 1 150 mnkr (exkl. SFA), vilket är 250 mnkr över den långsiktigt hållbara investeringsramen, utifrån den nya VA-taxan. Koncernledningen anser att bolaget inför kommande flerårsbudget bör lägga ambitionsnivån i enlighet med den långsiktigt investeringsramen, i syfte att inte äventyra bolagets finansiella stabilitet.

Stockholm Vatten har fortsatt under 2015 att arbeta med projekt SFA. Tillståndsansökan lämnades in i juli 2015 till mark- och miljödomstolen i Nacka. Tillstånd krävs för att tunneln från Bromma och utbyggnaderna av anläggningen i Sickla och Henriksdal ska kunna starta. Projektet, som för närvarande är det enskilt största i bolagskoncernen, kommer granskas av Stockholms Stadshus AB och rapporteras till koncernstyrelsen. På initiativ av Stockholm Vatten planeras dessutom för särskild granskning av projektet utförd av Stockholm Vattens auktoriserade revisor. Enligt plan kommer detta ske under slutet av 2015.

Stockholm Vattens limit i stadens koncernkontosystem uppgår till 8 700 mnkr. Bolagets utökade investeringsvolym har medfört att bolaget kan få svårigheter att klara limitnivån under året. För att inte riskera bolagets betalningsförmåga i slutet av året har Stockholm Vatten föreslagit en höjning av limitnivån med 200 mnkr. Med hänsyn till investeringsvolymens utveckling föreslår koncernledningen att koncernstyrelsen tillstyrker föreslagen limithöjning.

Stockholm Parkering prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 75 mnkr, vilket är 23 mnkr över budgeterat resultat. Ökningen är framförallt hänförlig till högre intäkter från besöksparkeringar och lägre räntekostnader.

Investeringarna beräknas uppgå till 118 mnkr, vilket följer budgeterad investeringsvolym.

Stockholm Parkering har aviserat riksdagens beslut om höjda trängselskatter och att införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016 kan medföra minskade intäkter. Koncernledningen uppmanar bolaget att ha beredskap och ta fram förslag till åtgärder för att minimera ett potentiellt intäktsstapp.

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

Stockholms Hamns resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 100 mnkr, vilket är 30 mnkr bättre än budgeterat resultatkrav. Bolaget bedömer att omsättningen inom hamnverksamheten och ökade hyresintäkter kommer överstiga budgeten med 23 mnkr. Därutöver räknar bolaget med att planerat underhåll kommer vara 5 mnkr lägre än budgeterad nivå.

Det förbättrade resultatet beror även på lägre finansiella kostnader genom låga räntor och förskjutningar i investeringsvolymen, främst i projekt Norvik i Nynäshamn.

Den förändrade prisstrukturen på lämnade miljörabatter har under 2015 påverkat bolagets intäkter positivt. Likaså har intäkterna från bolagets fastigheter ökat, genom ökade hyresintäkter i omförhandlade avtal och högre utfall från omsättningshyror, vilket är positivt

Investeringarna beräknas uppgå till 827 mnkr, vilket är 273 mnkr lägre än budget. Det beror framförallt på tidsförskjutningar i projekt Norvik.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 192 mnkr, vilket är 10 mnkr bättre än budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 200 mnkr, vilket är 30 mnkr högre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras i huvudsak av kompletterande utbyggnad till strategiska områden.

Stokab utvecklas positivt med en hög efterfrågan på fiberförbindelser. Bolaget har följt upp med en ny prismodell som ger mer likvärdiga förutsättningar för företag i innerstaden respektive ytterstaden.

Stockholm Stadsteaters resultat beräknas uppgå till -345 mnkr, vilket är i linje med budget.

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

Det är positivt att volymen verksamhet ökar jämfört med tidigare år och med samma andel egenfinansieringsgrad. De rörliga intäkterna är en förutsättning för att bolaget ska ha en flexibilitet som snabbt kan anpassas och utvecklas i takt med Stockholmarnas önskemål om kulturutbud.

Stockholm Business Regions (SBR) resultat beräknas uppgå till -30 mnkr, vilket är 10 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen beror på minskade intäkter på grund av att Stockholmskortet avvecklas under året. Därtill räknar bolaget med ökade kostnader för pensionsavsättningar samt omstruktureringskostnader i samband med en planerad omorganisation.

Koncernledningen ser mycket positivt på bolagets fortsatta och utvecklade samverkan med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnderna, för att stärka de lokala näringslivsfrågorna. Utifrån kommunfullmäktiges ambitioner om ökat antal praktikplatser och ett ekonomiskt hållbart Stockholm med en bättre fungerande arbetsmarknad bedömer koncernledningen att detta arbete bör prioriteras även fortsättningsvis.

Koncernledningen betonar vikten av att genomförda satsningar såsom investeringen i Filmfonden, genomförandet av Dream Hack och VM i Triathlon följs upp systematiskt med återrapportering avbedömda nyttoeffekter i form av besökare, omsättning mm.

S:t Erik Försäkrings prognostiserade resultat för helåret beräknas till 6 mnkr att jämföra med budget om 1 mnkr.

Under perioden har verksamheten fokuserat på förberedelserna inför införandet av det s.k. Solvens II regelverket, som formellt börjar gälla för försäkringsbranschen den 1 januari 2016.

S:t Erik Livförsäkring prognostiserar ett resultat om 90 mnkr, i jämförelse budgeterad resultatnivå om 44 mnkr. Avvikelserna beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar ökade betydligt mer än budgeterat och att de försäkringstekniska avsättningarna inte ökade proportionerligt lika mycket i värde.

Bilagor

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