

Handläggare:
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Förslag till budget 2018 och inriktning 2019-2020 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisade förslag till mål och uppgifter, resultat- och avkastningskrav för den samlade koncernen, samt för moderbolaget och dess dotterbolag godkänns.
2. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om.
3. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att i respektive budget för 2018 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Bolagen har tagit fram förslag till budget och inriktning för sin verksamhet för de kommande åren. Förslagen utgår ifrån Vision 2040 - ett Stockholm för alla, och de inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner som kommunfullmäktige beslutat om i budget 2017 med inriktning 2018 och 2019.

I detta tjänsteutlåtande redovisar koncernledningen ett samlat förslag för bolagskoncernen. Stadsledningskontoret kommer i den fortsatta budgetprocessen ta fram ett budgetförslag för hela kommunkoncernen för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2017.

Ärendet som nu föreläggs koncernstyrelsen utgår ifrån de fyra inriktningsmålen.

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

Därefter kommer koncernledningens synpunkter och förslag för respektive bolag.

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

Kommunfullmäktiges beslutade indikatorer för år 2017 redovisas per inriktningsmål i bilaga 6.

Ärendet

Omvärlden

Ekonomisk återhämtning i världsekonomin

Sveriges och Stockholms ekonomi är beroende av hur världsekonomin utvecklas.

Industriproduktionen är fortfarande basen i svensk export men tjänster står för en ökande andel av exporten. Stadens ekonomi är i sin tur i hög grad beroende av den samhällsekonomiska utvecklingen och därmed blir bevakning och bedömning av konjunkturläget av stor vikt.

Det senast året har präglats av en internationell konjunkturåterhämtning, trots den politiska osäkerheten i världen. BNP-tillväxten var jämförelsevis stark i en rad OECD-länder och förtroendeindikatorer – indikatorer som mäter aktörers tilltro till den fortsatta ekonomiska utvecklingen – har fortsatt att stiga under inledningen av 2017, vilket talar för en fortsatt återhämtning.

Svensk ekonomi i högkonjunktur med stark arbetsmarknad

Svensk ekonomi befinner sig i en högkonjunktur och BNP-tillväxten är jämförelsevis hög i år. Sysselsättningen fortsätter att öka i snabb takt. Arbetslösheten faller dock inte så mycket då ökningen av arbetskraften väntas bli ovanligt stor i år. Löneökningstakten är inte lika hög som vid tidigare högkonjunkturer, vilket bidrar till att inflationen inte når upp till Riksbankens mål om 2 procent under 2017-2018.

Stockholmskonjunkturen blir allt starkare

Konjunkturen i Stockholm är stark. Ett tecken på detta är Handelskammarens Stockholmsbarometer som är en förtroendeindikator för läget hos företag och hushåll i Stockholms län. Denna indikator visar ett starkare läge än normalt.

Lönesumman är en annan indikator på regional tillväxt. Lönesumman utgör huvuddelen av bruttoregionprodukten (BRP). Under fjärde kvartalet 2016 ökade lönesumman i Stockholms stad med 5,7 procent jämfört med motsvarande kvartal år 2015. Lönesummans tillväxttakt har haft en stark utveckling sedan mitten av 2013.

Fler i sysselsättning och bättre utsikter på arbetsmarknaden

Arbetsmarknaden i Stockholm utvecklas väl. Under år 2016 ökade antalet sysselsatta i Stockholms stad (15-74 år) med 1,8 procent, vilket innebär nästan 10 000 fler sysselsatta. Motsvarande siffra för länet var drygt 23 000 fler sysselsatta vilket var ca en tredjedel av rikets totala sysselsättningsökning 2016.

Ungdomsarbetslösheten fortsätter också att sjunka och Stockholms län har landets lägsta ungdomsarbetslöshet. Generellt är fler unga män än unga kvinnor arbetslösa och i områden med sämre socioekonomiska förutsättningar är ungdomsarbetslösheten högre än i stadens övriga delar.

Trots en längre tid med god tillväxt och minskad arbetslöshet återfinns ett antal utmaningar på Stockholms arbetsmarknad. I en undersökning som Arbetsförmedlingen gjort hösten 2016 framkom att bristen på arbetskraft inom den offentliga tjänstesektorn i länet ligger på historiskt höga nivåer. Mer än 65 procent av arbetsgivarna säger sig ha upplevt brist när de rekryterat personal de senaste sex månaderna. Vissa näringsgrenar, till exempel byggverksamhet och offentliga tjänster – bl.a. inom vård och pedagogiska yrken – får tillväxten bromsad av att de inte kan hitta arbetskraft med rätt kompetens. Även inom IT-branschen är detta ett problem.

En ny stor utmaning inför 2017 är att många personer kommer att skrivas in i Arbetsförmedlingens etableringsprogram till följd av flyktinginvandringen de senaste åren.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter

Under 2016 ökade Sveriges folkmängd med 144 136 personer till 9 995 153 personer, vilket i antal räknat är den i särklass största ökningen sedan folkräkningarna började år 1749. Den främsta förklaringen till den stora folkökningen är ett starkt inflyttningsöverskott från utlandet (+117 127). Många av de som under andra halvan av 2015 sökte asyl i Sverige börjar nu få uppehållstillstånd och räknas då som invandrade och folkbokförda. I Sverige är nu var femte invånare född i ett annat land, i Stockholm är motsvarande andel var fjärde invånare.

Stockholms stads starka befolkningsutveckling fortsätter om än i något lägre takt än för några år sedan. Vid årsskiftet uppgick stadens befolkning till 935 619 invånare. Det innebär en ökning på 12 103 invånare jämfört med 2015. Länets befolkning ökade med 37 621 invånare. Därmed stod Stockholms län för omkring 26 procent av Sveriges totala befolkningsökning och staden för cirka åtta procent.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Stockholm är en fortsatt växande region och målet är att till och med år 2020 påbörja byggandet av 40 000 bostäder, vilket bedöms kunna uppnås. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, till 3 000 per år 2019. Bolagens bedömning är att påbörja cirka 8 000 bostäder under perioden 2017-2019, att jämföra med målet om 7 500 bostäder.

Svenska Bostäder planerar att byggstarta drygt 1 100 bostäder under 2018, varav hälften beräknas i projektet Albano på Norra Djurgården. Familjebostäder har också planer som medger att dryga 1 100 bostäder påbörjas under 2018, där det största projektet är kv Säterhöjden i Rågsved. Stockholmshem planerar att påbörja ca 650 bostäder under 2018, där större projekt finns i Årsta och Mariehäll.

Stadens bostadsbolag driver och utvecklar tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret projektet Stockholmshusen, som syftar till att bygga bra bostäder till rimliga kostnader samt med snabbare ledtider. Målsättningen är att bygga 3 500-5 000 bostäder i Stockholmshusen. Idag har bolagen tillsammans planer på cirka 2 900 bostäder. Den stora utmaningen för att nå detta mål är markfrågan. Stockholmshem planerar för projekt i Solberga och Familjebostäder i Rågsved under 2017. Under 2018 planerar bostadsbolagen för totalt ca 800 bostäder i Stockholmshusen.

Bostadsbolagens systematiska ackvisitionsarbete fortsätter, bl.a. genom erhållna markanvisningar och strategin uppdaterades under början av 2017. Mark som staden anvisar räcker inte till om bostadsmålet ska uppnås, varför bolagen ser över andra möjligheter som förvärv, samarbeten och att bygga i områden med redan etablerad bebyggelse och köpa byggrätter där kompletteringsbebyggelse är lämplig.

Även de andra bolagen inom koncernen bidrar till en växande stad. Stockholm Vatten och Avfall AB fortsätter att utveckla sina processer och organisation så att VA- och avfallsfrågorna behandlas i tidigt skede i stadens planering. Bostadsförmedlingen underlättar för de bostadssökande genom förmedling av lägenheter i ett samlat och transparent system där kötiden styr. SGA Fastigheter utreder modernisering och effektivisering av de äldre arenorna. I samband med detta kan friställd mark avyttras och möjlighet finns att bygga bostäder.

Stockholms Hamnar kommer år 2020, då arbetet med den nya containerhamnen i Norvik slutförs, lämna mark på över 100 000 kvm meter i Frihamnen. Denna yta kommer att exploateras för bostäder. Enligt planerna kommer även verksamheten i oljehamnen på Loudden upphöra under 2020, vilket frigör mark för ca 7 900 bostäder.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Bostadsbolagen har i uppdrag att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Svenska Bostäder kommer fortsätta sin satsning på Snabba hus till ungdomar och studenter. Snabba hus är ett samarbete med jagvillhabostad.nu, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 250 lägenheter i Råcksta och 127 lägenheter i Norra Ängby, med planerad byggstart 2018-2019. I nuläget är de båda projekten i en överklagandeprocess.

I början av 2017 påbörjades byggandet i Albanoprojektet, som på sikt ska ge Stockholm mer än 1 000 nya student- och forskarlägenheter. Även Familjebostäder har planer på att bygga knappt 1 000 studentlägenheter. Bolaget satsar på att bygga mindre kompletta lägenheter, vilket innebär att lägenheterna kan omvandlas till t ex ungdomslägenheter. Bolaget undersöker även bolaget möjligheten att bygga in flexibilitet, så att mindre lägenheter kan slås ihop vid eventuellt ändrade behov. Under åren 2018-2019 planerar Stockholmshem att starta byggnation av ca 200 bostäder åt studenter och SHIS. Stockholmshem arbetar aktivt med staden för att identifiera platser för tillfälliga bostäder i bostadspaviljonger.

Ett kollektivhus kommer att påbörjas av Familjebostäder 2018, med inflyttning 2019 inom projekt Banken i Hägersten. Projektet utvecklas i nära dialog och samverkan med kollektivhusföreningen Kombo, vilket är i enlighet med bolagets långsiktiga strategi att bygga bostäder för olika behov.

Bostadsbolagen arbetar kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Antalet lägenheter som ska förmedlas bestäms årsvis efter samråd med staden.

Nyanlända

För att möta behovet av bostäder för det ökade antalet nyanlända kartlägger och inventerar bostadsbolagen lämpliga kort- och långsiktiga boenden.

Stockholmshem har sökt tillfälligt bygglov på sju platser för att uppföra tillfälliga bostäder åt nyanlända. Totalt omfattar byggloven ca 900 bostäder. Samtliga bygglov är överklagade, men bolaget planerar för byggstart av några områden under 2017. Det pågår ett fortsatt arbete för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras så snart som möjligt. Utöver modulbyggandet söker bolaget tillsammans med SHIS och Socialförvaltningen lösningar på boenden i befintliga fastigheter.

Micasa Fastigheter bistår staden i arbetet med att skapa bostäder för nyanlända och av staden prioriterade grupper. Under perioden kommer bolaget fortlöpande arbeta med att ställa om tomställda eller uppsagda ytor till bostäder. Detta arbete sker i nära dialog med stadsdelsförvaltningar, Socialförvaltning och SHIS.

SISAB fortsätter i samarbete med Socialförvaltningen att utreda möjligheter till att omvandla Kämpingeskolan till nyanlända. Lokalerna ska anpassas för drygt 80 boende.

Stockholm Business Region (SBR) avser att tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen, Start-Up Stockholm, Företagarna Region Stockholm och ett antal kommuner i regionen bygga ett ekosystem för nyanlända med entreprenörsbakgrund. Systemet ska kunna erbjuda vägledning till enskilda att själva starta företag, generationsväxla ett företag eller gå in med specifik kompetens och få företag att växa. Projektet avses löpa under tre år med start 2017, givet projektstöd från Europeiska socialfonden.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bostadsbolagen bedriver tillsammans ett projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljön. Projektet genomfördes först i Rågsved i samverkan med fastighetsägarföreningen, stadsdelsförvaltningen och polisen. Under perioden ska liknande projekt genomföras i flera bostadsområden.

Samverkan sker med de lokala fastighetsägarna, för att öka tryggheten i stadens lokala centrum. Familjebostäder fortsätter att satsa på samverkan med lokala föreningar. Bolaget strävar efter att nå de unga hyresgästerna som hänger i centrum, genom att t ex stödja nattvandrare och andra som bedriver trygghetsskapande aktiviteter. Bolaget kommer ta fram en strategi för arbetet med levande och trygga stadsdelar för 2018-2020.

Micasa Fastigheter fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet med ett trygghetsperspektiv. Fysiska inventeringar i och omkring alla fastigheter utförs löpande och åtgärdas etappvis. Arbetet med att skapa en ökad trygghet och trivsel fortsätter tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och i samråd med hyresgästerna.

SISAB fortsätter bedriva ett förebyggande arbete med trygghetsskapande åtgärder, bl.a. satsningar på termosensorer för att hindra skadegörande aktivitet på kvällar och nätter och ungdomsteam med väktare som ska skapa former för dialog. Ett annat projekt som kommer att fortgå är Rensa Rent-projektet som är ett viktigt brandskyddsarbete.

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

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning där Svenska Bostäder tillsammans med systerbolagen tagit ett helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande och Svenska Bostäder planerar att göra socioekonomiska kalkyler efter några större ombyggnadsprojekt.

I Rinkeby pågår parallellt med ombyggnadsprojekten ett detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator, med breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas.

Den stora ombyggnationen av Husby Centrum pågår tillsammans med renovering av befintliga byggnader och projektering av nyproduktion. År 2020 förväntas centrumet stå klart. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med en feministisk stadsplanering.

Familjebostäder kommer under perioden fokusera på att hitta nya arbetssätt i utvecklingen av de prioriterade områdena. Med ökad kunskap om beteenden och mångfald är ambitionen att med nya kunskaper nå ett Stockholm som håller samman. Rapporterna från kommissionen för ett hållbart Stockholm är ett viktigt underlag till bolagets arbete.

Stockholms hem kommer utifrån erfarenheterna i sina stadsutvecklingsprojekt i Hökarängen och Bagarmossen ta fram en strategi för områdesutveckling under 2017-2018. Syftet med strategin är att kvalitetssäkra, implementera och optimera resultaten i bolagets kommande områdesutvecklingsprojekt. Framåt planeras exempelvis för fortsatta upprustningar av fastigheter i Rinkeby samt ett utemiljöprojekt 2018 med ungdomsfokus. Fokus Skärholmen och flytten av Stockholms hems huvudkontor bidrar också till utvecklingen av ytterstaden.

I samband med Kulturhusets upprustning kommer verksamheten att flyttas till delvis nya platser i staden. Samarbete kan exempelvis ske med andra kulturaktörer, lokala näringsidkare och skolor. En ambition är att kunna använda olika offentliga lokaler och platser såsom bibliotek, medborgarhus, kulturskolor och sportanläggningar. Stadsteaterns verksamheter i Skärholmen och Vällingby samt Park- och Kretsteaterns verksamheter är viktiga bidrag till att skapa levande och trygga stadsdelar.

Stockholm Business Region satsar på att rikta nya investeringar och etableringar i utvecklingsområdena Järva och Söderort, för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Företagsetableringar i ytterstaden ska främjas och potentialen till företagande och nyföretagande ska utvecklas.

Lokala utvecklingsprogram

Bolagen ska vara en del av de lokala utvecklingsprogrammen. Bostadsbolagen har ett stort ansvar för att bidra till utvecklingen i de stadsdelar de har större bestånd. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas.

Svenska Bostäder har etablerat kontakt och samarbete med flertalet stadsdelsnämnder. Bolaget kommer bl.a. arbeta vidare för att bidra till en ökad sysselsättning i prioriterade stadsdelar genom att fortsätta anställa sommarjobbare. Ett annat prioriterat tema är trygga och tilltalande utemiljöer. I Samverkan Östberga innebär det att ta hand om och utveckla den fysiska miljön som staden ansvarar för i området. Ett arbete pågår med att ta fram planer för att utveckla torget på Östberga höjden till en social tyngdpunkt.

Bostadsbolagen och SISAB kommer tillsammans med Idrottsförvaltningen och Trafikkontoret åta sig att utveckla samordningen av skötsel, underhåll och investeringar av den offentliga miljön. Även arbete med att förebygga våld i nära relationer är prioriterat. Inom detta område kommer bostadsbolagen vidareutveckla och förstärka sitt förebyggande arbete.

Familjebostäder deltar aktivt i arbetet med att förverkliga de lokala utvecklingsprogrammen i Enskede-Årsta-Vantör, Farsta och i Rinkeby-Kista. Det lokala utvecklingsarbetet i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd har identifierat Rågsved och närliggande Högdalen och Hagsätra som särskilda utvecklingsområden. Bolaget kommer under perioden arbeta särskilt med trygghetsfrågor i dessa områden. I Farstas utvecklingsprogram är Fagersjö ett utpekat fokusområde, där även stadsdelsnämnden ser Familjebostäder som en strategisk part i arbetet med att utveckla området. I Rinkeby-Kistas utvecklingsprogram konstateras att bilden av området domineras av de problem som kopplas till segregation, fattigdom, utanförskap och kriminalitet. Familjebostäder har under flera år arbetat för att bidra till en tryggare och mer integrerad stadsdel, bl.a. genom att skapa en ny handelsgata, Rinkebystråket. Detta arbete fortsätter. Under perioden kommer bolaget bygga om en befintlig lokal till en ny polisstation med 2-300 arbetsplatser. Rinkeby-Kista pekar på behov av så kallade ”Community centers”, en form av medborgarhus. Bolaget ställer sig positiva till att se över möjligheten att hitta lämplig lokal för uthyrning till denna verksamhet.

I Stockholms shems löpande förvaltning har arbetet med områdesutveckling som fokuserar på sociala värden en central roll. I linje med de lokala utvecklingsprogrammen och i områden där bolaget har omfattande bestånd, t.ex. Sättra, Skärholmen, Skarpnäck, Solberga och Hässelby ska utvecklingspotential utredas, dels avseende lokala samarbeten med stadsdel och civilsamhälle, dels avseende lokalutnyttjande.

SISAB deltar aktivt tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och utbildningsförvaltningen i de lokala utvecklingsprogrammen. Planer finns att tillsammans med både utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen använda skollokaler i Östbergaskolan för att skapa mötesplatser för medborgarna i skolan även efter skoltid. I Hagsätra/Rågsved är handlingsplaner för det lokala utvecklingsarbetet under utveckling.

Kulturhuset Stadsteatern har med sin verksamhet i Vällingby etablerat kontakt med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning inom ramen för det lokala utvecklingsprogrammet och planerar att etablera kontakt med Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta. Under perioden planerar bolaget att utveckla samarbetet med skolor och civilsamhället. Verksamheten i Skärholmen har sedan tidigare löpande kontakt med stadsdelsförvaltningen och genomför flera aktiviteter inom de lokala utvecklingsprogrammen.

SBR samarbetar med arbetsmarknadsförvaltningen om att skapa en bild av den lokala arbetsmarknaden och dess utveckling och tillväxt, i syfte att få fler stockholmare i arbete. SBR ska främst engagera sig i Farsta, Rinkeby-Kista och Skärholmens lokala utvecklingsprogram.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Alla barn ska ha lika goda möjligheter oavsett bakgrund. Skolan och förskolan ska prioriteras och nödvändiga resurser ska tillföras till dessa verksamhetsområden. Vid utbyggnad ska ökad segregation motverkas.

SISAB har en ledande och aktiv roll i planeringsarbetet för utbyggnad av skolor och förskolor i ett växande Stockholm. Flera stadsdelar har behov av förskoleplatser samtidigt som utbildningsnämnden efterfrågar fler skollokaler. Detta medför att bolaget kommer ha rekord-höga investeringsvolymerna under perioden. Bolaget planerar för att drygt 4 000 elevplatser tillkommer under 2018, fördelat på ca 3 000 gymnasieplatser och ca 1 000 förskoleplatser. Under 2019 beräknas sammanlagt drygt 5 100 platser att tillkomma i skola och förskola.

Bostadsbolagen bidrar med att i framförallt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta för etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhagen och kvarteret Persikan på Södermalm är exempel där Svenska Bostäder i samband med nyproduktion ska bygga förskolor. Familjebostäder planerar för närvarande inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden och Stockholms hem i projekt i bl.a. Årstadal, Södermalm och Bromma/Annedal.

S:t Erik Markutveckling kommer fortsätta undersöka möjligheterna till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens utveckling och bostadsförsörjning. Möjligheter att rymma inte bara bostäder utan även exempelvis skolor och förskolor innefattas i begreppet stadsutveckling.

Förbättra lokalutnyttjandet

Gemensamt för bostadsbolagen är arbetet för en bra mix av verksamheter i bostadsområdena. Långsiktiga lokalhyresgäster ökar attraktiviteten i områdena och bidrar till ett boende och en närmiljö som känns både välkomnande och trygg.

Sommaren 2017 slår Familjebostäder samman tre kontor i södra Stockholm, till ett i Farsta. Stockholms hem flyttar sitt huvudkontor från Södermalm till Skärholmen, med beräknad inflyttning år 2022. I och med bolagets flytt från Södermalm till Skärholmen bidrar bolaget till Skärholmens utveckling.

SISAB fortsätter sitt arbete tillsammans med utbildningsnämnden och idrottsnämnden att aktivt förbättra lokalutnyttjandet genom att upplåta skolidrottshallar och andra lokaler för föreningslivet.

Micasa Fastigheter har byggt upp rutiner för att snabbt kunna ställa om fastigheternas användning för att möta förändrade behov inom stadens verksamheter. Utifrån detta arbete säkerställs att lokaler nyttjas maximalt. Bolaget arbetar vidare med att optimera tillgången till möteslokaler i bolagets fastigheter.

Bostadsförmedlingen och SISAB kommer att flytta sina huvudkontor till Palmfelt Center i Globenområdet, där lokalerna ägs av S:t Erik Markutveckling. Även Stokab planerar att flytta till Globenområdet.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet

Arbetet med att minska sociala skillnader och nå målen om ett Stockholm för alla handlar både om ett långsiktigt och förbyggande arbete och om att samordna genomförandet av åtgärder för att hantera sociala problem. Bolagen inom koncernen har med samordning från Stockholms Stadshus AB tagit fram CSR (Corporate Social Responsibility) strategier för att fokusera sitt sociala samhällsansvar. Strategierna utgår från stadens vision och inriktningsmål samt bolagens verksamheter och kärnvärden. Respektive bolag har formulerat fokusområden som bedömts som särskilt viktiga i det sociala hållbarhetsarbetet och kommer vara vägledande i verksamheterna framöver. Fokusområdena berör bl.a. upphandlingskrav, arbetsmarknadsinsatser, dialog, tillgänglighet och samarbete vid utveckling av stadsdelar.

Under perioden ska berörda bolag utveckla hållbarhetsredovisningar enligt ny lagstiftning. Stora företag ska, i sin förvaltningsberättelse eller i en separat rapport, redovisa de icke-finansiella upplysningar som behövs för att förstå företagets utveckling, ställning, resultat och konsekvenserna av dess verksamhet. Framför allt ska områdena miljö, sociala frågor, personal, mänskliga rättigheter och antikorrupktion behandlas.

Bolagen följer det arbete som bedrivs av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm och tar del av rapporter och åtgärdsförslag som tas fram. Exempelvis arbetar Bostadsförmedlingen med utgångspunkt i Skillnadernas Stockholm med kampanjer och riktade utskick till studenter och unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Bostadsbolagen arbetar inom områdena stadsdelsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala frågor.

I Skärholmen har planering för Stockholms shems organisation för Fokus Skärholmen påbörjats. Bl.a. kommer bolaget att starta arbetet för att bygga ett hus med bostäder tillsammans med bolagets nya huvudkontor i Skärholmens centrum.

Flera bolag arbetar med olika aktörer i civilsamhället i sitt arbete med social hållbarhet. I Husby har Svenska Bostäder inlett ett mer långsiktigt arbete tillsammans med Rädda Barnen. Utgångspunkten är det nationella arbetet för social hållbarhet och barns rätt till trygga uppväxtvillkor i socioekonomiskt utsatta bostadsområden. Stockholms hem stöttar ett antal föreningar i bolagets bostadsområden som i gengäld bidrar på olika sätt. Utvärdering sker kontinuerligt för att se var bolagets stöd bäst gör nytta i det lokala utvecklingsarbetet.

Ett klimatsmart Stockholm

Staden har antagit en strategi för fossilbränsleffritt Stockholm 2040, för att uppnå de mål staden har ställt upp för klimatarbetet i Stockholm stads miljöprogram 2016-2019. Strategin betyder att utredningar och åtgärder ska genomföras och planeras på både kort och lång sikt. Koncernens bolag kommer under budgetperioden att fortsätta arbeta utifrån Stockholm Stads miljöprogram.

Energianvändningen är hållbar

En hållbar energianvändning syftar till att minska klimatpåverkan, effektivisera energianvändningen och växla över till ökad användning av förnybar energi.

Fastighetsbolagen planerar att satsningar på förnybara energikällor som solenergi ska fortgå, och att produktionen av solel ska öka i bolagens bestånd. I arbetet för att öka mängden egenproducerad förnybar energi ingår ska bolagen utvärdera möjligheter att installera fler solcellsanläggningar på nya och befintliga byggnader. En stor del av bolagens energianvändning sker genom fjärrvärme.

Koncernens dotterbolag avser att minska energianvändningen i nivå med målet om tio procent, som anges i stadens miljöprogram men ser samtidigt stora utmaningar för att nå detta. I stora ombyggnadsprojekt inom Stockholmsbostads bestånd planeras för en reduktion med 30 procent av värmeenergianvändningen. Bolaget testar också nya tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. I EU-projektet GrowSmarter energieffektiviseras drygt 300 bostäder vid Valla Torg i Årsta med målsättning om att minska energianvändningen med 60 procent. Projektet pågår mellan åren 2015-2019.

I nyproduktion har Svenska Bostäder som inriktning att byggnaderna minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som behövs vid miljöcertifiering med klassning Miljöbyggnad silver. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt. I det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en övergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden. Familjebostäder bedömer att produktionen av lågenergihus är en del för att bidra till målet om minskad energianvändning.

I det pågående arbetet med att miljöcertifiera stadens fastighetsbestånd ska SISAB i nyproduktion uppnå Miljöbyggnad silver. Detta ställer höga krav på byggnadens prestanda. Bolaget kommer fortsätta att avveckla det fåtal fossila energikällor som finns kvar för reservdrift eller spetslast. Arbetet med att driftoptimera och underhålla tekniska system, uppgradera installationer och effektivisera elanläggningar fortsätter.

Under perioden planerar Micasa Fastigheter fortsätta att genomföra energisparprojekt i fastigheter med hög energianvändning. Stockholm Vatten och Avfall kommer fortsätta arbeta med energieffektiviseringar, med utmaningen att elanvändningen ökar i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. I reningsverken produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonsbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen.

Det planeras för fortsatt utbyggnad av ett system för energioptimering inom Stockholms Hamnars fastigheter. Bolaget kommer fram till år 2025 ta fram en strategi för

energieffektiviseringar i bolagets fastighetsbestånd. Vid nyproduktion installerar Stockholm Parkering endast LED-belysning. Bolaget har initierat en övergång till kallgarage vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i bolagets parkeringsanläggningar.

S:t Erik Markutveckling planerar att fortsätta utbytet av tekniska installationer för att minska värmeförbrukning, och därmed också elkostnaderna. Vidare kommer bolaget utreda huruvida överskottsenergi från hyresgästers verksamhet kan användas på ett effektivt sätt för uppvärmning i fastigheterna. I flera av S:t Erik Markutvecklings fastigheter tas handlingsplaner fram för att styra mot tekniska lösningar med låga energibehov och möjliggöra en minskning av mängden köpt energi.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

En övergång till mer kapacitetsstarka och miljöanpassade transportmedel behövs för ett lägre beroende av fossila bränslen och bättre energieffektivitet än idag.

Under perioden planerar Stockholmshem att fortsätta ett pågående arbete med att underlätta för cykel- och bilpoolsanvändning för bolagets hyresgäster, bl.a. planeras en elbilspool i Valla Torg inom ramen för projektet GrowSmarter. SISAB ställer miljökrav på arbetsfordon och maskiner i sina entreprenadupphandlingar. Bolaget planerar även att optimera den befintliga bilpoolen mot supermiljöbilar och se över möjligheterna att inrätta en cykelpool.

Stockholm Parkering planerar att fortsätta bygga en infrastruktur för att ladda elbilar, vilket skapar förutsättningar för fler att skaffa elbilar. Bolaget stödjer även andra mobilitetssatsningar, genom anordnande av cykelparkering vid P-hus och uthyrning av parkeringsplatser till poolbilar.

Fiberinfrastrukturen stärks genom att Stokab bygger för ett näringsliv, som genom den digitala tekniken kan agera globalt med bl.a. minskade transporter som följd. Stockholm Vatten och Avfall bidrar också till miljöanpassade transporter genom reningsverkens biogasproduktion, som uppgraderas till fordonsbränsle.

Bolagen redogör också för att transporter utförda i tjänsten ska fortsätta att ske hållbart och miljöanpassat, samt att det i entreprenadupphandlingar och andra relevanta upphandlingar ställs miljökrav på exempelvis arbetsfordon och maskiner.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholm fortsätter att växa kraftigt och anspråken på markanvändning i kombination med pågående klimatförändringar, ställer höga krav på hur staden planeras.

Fastighetsbolagen planerar inom perioden att fortsätta bedriva ett aktivt arbete med dagvattenhantering i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Enligt denna ska bl.a. lokala dagvattenlösningar utvecklas och användas i så stor utsträckning som möjligt för att avlasta

både avloppsledningsnät och reningsverk.

Familjebostäder har genomfört en inventering för att identifiera risker vid extremväder såsom orkanvindar och kraftig nederbörd i form av regn eller snö. Utifrån denna inventering planerar bolaget att vidta riskminimerande åtgärder. Stockholmshem planerar för ett strukturerat arbete för att tillvarata och utveckla ekosystemtjänster i anslutning till bolagets områden för att minska fastigheternas miljöbelastning. SISAB kommer vid ny- och ombyggnad i största möjliga mån bevara träd och större buskage.

Stora utmaningar påverkar hanteringen av Stockholms avloppsvatten. Förutom ökande befolkning och klimatförändringar tillkommer skärpta reningskrav från nya EU-direktiv. För att möta utmaningarna byggs Henriksdals reningsverk om med ökad kapacitet och ny reningsteknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet som idag går till Bromma reningsverk kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk. Henriksdals nya reningsverk bedöms kunna driftsättas i maj 2024, varefter Bromma reningsverk kan rivas. År 2026 bedöms samtliga Henriksdals reningslinjer vara färdigställda.

Inom staden ska Stockholm Vatten och Avfall tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden under perioden fortsätta att stötta KTH:s uppbyggnad av ett nytt vattencentrum för innovation och forskning. Arbeta pågår också för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras också för att minska bräddningar till sjöar och Henriksdals nya reningsverk kommer även innebära att bräddpunkter till sjöar byggs bort.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Systemen för avfallshanteringen måste vara lättillgängliga och effektiva. Stadens utmaning är att hitta smarta insamlingssystem som fungerar i en storstad och för alla.

En ny avfallsplan för 2017-2020 har tagits fram för stadens arbete med avfallshanteringen av Stockholm Vatten och Avfall. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är att nå målet om en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020. Bolaget planerar för att öka matavfallsinsamlingen och minska matsvinnet, genom ökad information, incitament samt tekniska lösningar. En teknisk lösning är uppförandet av en optisk sorteringsanläggning i Högdalen som bedöms vara på plats år 2019. Anläggningen beräknas ge bättre förutsättningar för bostadsbolagen att sortera ut matavfall. Hyresgästernas beteende blir allt viktigare för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. I närtid fokuserar bostadsbolagen på strategier och åtgärder för att göra det enkelt för hyresgästerna att förändra beteenden. Informationsinsatser planeras tillsammans med förbättringar av miljörummens källsorteringsmöjligheter. Arbetssätten för hantering och uppföljning av det avfall som uppstår i samband med entreprenader ska också vidareutvecklas.

SISAB arbetar för att möjliggöra matavfallsinsamling i lokalbeståndet enligt stadens handlingsplan genom att erbjuda genomtänkta system såsom avfallskvarnar med

uppsamlingstank. Vidare tydliggör bolaget krav gällande avfallshanteringen på byggarbetsplatser. Stockholms Hamnar fortsätter sitt arbete med att effektivisera avfallshanteringen. I Kapellskärs och Nynäshamns hamn utvecklas också lösningar för att underlätta avfallssortering. I övrigt redogör bolagen för att de genom att planera inköp av varor och tjänster ska minska uppkomsten av avfall.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Människor tillbringar en stor del av sina liv inomhus. En god inomhusmiljö har därför stor betydelse för människors hälsa och komfort.

Under perioden planerar SISAB att fortsätta byta ut gamla installationer till nya effektivare som förbättrar luftkvalité och termiskt klimat. Vidare fortsätter bolaget med sanering av äldre grundkonstruktioner som bidrar till dålig inomhusmiljö i syfte att undvika fuktproblem och riskkonstruktioner. Stockholm Parkerings ska fortsätta säkerställa god luftkvalitet i bolagets anläggningar genom särskild mätutrustning och användning av material som inte avger emissioner. Micasa Fastigheter kommer att intensifiera uppföljningen av byggprojekt, samt hantera och dokumentera avvikelser avseende inbyggda material och förekomster av fastighetsföroreningar.

Bostadsbolagen redogör för att det kommer att fortgå ett aktivt arbete med mätningar av radonhalter, där också åtgärdsplaner tas fram för genomförande under perioden. Det pågår också ett ambitiöst utvecklingsarbete med både skadedjurshantering och fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementeringen av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till utvecklade arbetssätt vad gäller dagsljus och termiskt klimat.

Stockholms Stadsteater kommer vid det planerade bytet av tekniska installationer i Kulturhuset och Teaterhuset säkerställa en god inomhusmiljö. Detta sker genom sanering av asbest och PCB.

Stockholms miljö är giftfri

I Stockholms stads kemikalieplan beskrivs vilka åtgärder som ska genomföras för att på sikt uppnå ett giftfritt Stockholm. Åtgärderna handlar om att rensa bort och undvika farliga ämnen i kemiska produkter, varor och byggmaterial som staden använder och verka för att andra aktörer ska arbeta i samma riktning.

Stadens bolag använder byggvarubedömningen i bygg- och anläggningsentreprenader för miljöbedömning av byggvaror. Bedömningen stödjer tillsammans med stadens program för upphandling och inköp en minskning av miljö och hälsofarliga ämnen i levererade produkter. Bolagen planerar också att använda sig av stadens gemensamt upphandlade kemikaliehanteringssystem för att kartlägga den egna förbrukningen av kemikalier och försöka minska användningen.

SISAB deltar i kemikaliecentrums pilotprojekt för kemikaliesmarta förskolor. En påbörjad studie kring miljöaspekter hos fallskyddsgummi och konstgräs kommer fortgå under perioden. Stockholm Vatten och Avfall fortsätter att tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden bedriver ett arbete för att hindra utsläpp av gifter till avloppet från industrier

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ekonomisk analys

Dotterbolagen redovisar i föreliggande budgetförslag inga större förändringar av resultatnivåer i jämförelse med föregående års treårsplan för bolagskoncernen. Även investeringsplanerna är i nivå med föregående års treårsplan. Den planerade investeringsnivån är dock väsentligt förhöjd i jämförelse med investeringsutfallet under de senaste åren.

Koncernens omsättning beräknas uppgå till ca 15,3 mdkr år 2018. Ökningen under perioden beräknas till ca 1 000 mnkr, där bostadsbolagen svarar för närmre 700 mnkr av ökningen. Detta beror på ökade hyresintäkter vilket främst är en effekt av nytillkomna lägenheter. Även Stockholm Vatten och Avfall ökar sina intäkter genom planerade taxehöjningar.

Enligt planeringsförutsättningarna för perioden räknar bolagen med fortsatt historiskt låga räntenivåer. Till följd av den planerade höga investeringsnivån ökar ändå de finansiella kostnaderna under de närmsta åren. Detta innebär att effekten av den låga räntenivån inte ger någon synlig resultateffekt. Även koncernens avskrivningar kommer öka framöver.

Resultat efter finansnetto beräknas exklusive intressebolagen uppgå till nästan 1 170 mnkr år 2018. För år 2018 och 2019 beräknas resultatet efter finansnetto sjunka något och uppgå till 1 075 mnkr respektive 1 002 mnkr, bl.a. till följd av att Stockholm Vatten och Avfalls resultat under dessa år blir något lägre. Det är angeläget att samtliga bolag upprätthåller en stark resultatnivå för att uppnå högsta möjliga självfinansiering för de utökade investeringarna.

Bolagen planerar för en kraftigt utökad investeringsnivå under de närmaste åren i jämförelse med tidigare år. Den utökade investeringsvolymen återfinns i planerad nyproduktion och betydande infrastrukturprojekt. År 2018 beräknas investeringarna uppgå till 15,5 mdkr, för att därefter öka till 16,5 mdkr och 15,8 mdkr påföljande år. Det är bostadsbolagen, SISAB, Stockholm Hamn och Stockholm Vatten och Avfall som framförallt svarar för den höga investeringsnivån.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att närmare 70 procent av investeringsutgifterna finansieras via lån. Ökad investeringsvolym innebär ökad lånefinansiering, vilket påverkar bolagskoncernens soliditet negativt. Bolagskoncernens soliditet beräknas minska från ca 49 procent i bokslutet för 2016, till 35 procent år 2019. I

jämförelse med bokslut 2016 räknar bolagen med att balansomslutningen ökar med drygt 50 mdkr fram till 2020.

Den höga investeringsvolymen under den kommande perioden innebär att bolagen måste fortsätta fokusera på rimlig och långsiktig avkastning, både vad gäller ersättningsinvesteringar och nyproduktion. För att ha råd med den höga investeringsnivå som planeras i koncernen de kommande åren krävs att bolagen genererar starka egna resultat. Detta uppnås genom ett starkt kassaflöde i form av ökade intäkter och optimering av drifts- och administrativa kostnader.

De ekonomiska effekterna vid eventuella förvärv och avyttringar av fastigheter under perioden kan inte överblickas för respektive år och ingår därför inte i budgetunderlagen för perioden. Enligt praxis budgeteras inte försäljningar/förvärv, utan dessa prövas i särskild ordning.

Medelantalet årsarbetare (faktiskt arbetad tid) beräknas minska något, från 2 719 år 2016, till ca 2 692 år 2019.

I förslag till budget 2018 med inriktning 2019-2020 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för koncernen, moderbolaget och dotterbolagen (se bilaga 1). Bolagskoncernens förslag till resultatnivåer och investeringar för åren 2018-2020, fördelade på respektive dotterbolag, framgår i bilaga 2-4.

Begränsningar i avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkning.

I boksluten för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla för berörda bolag i Stockholms Stadshus AB-koncernen. Berörda bolag har yrkat att räntekostnaderna är avdragsgilla i de inkomstdeklarationer som avser inkomståren 2014 och 2015. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntorna avses vara avdragsgilla.

Koncernen önskar en rättslig prövning av Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Med anledning av detta har beslutet överklagats i början av år 2017.

För bolagskoncernen bedöms Skatteverkets beslut om begränsning av avdragsrätten motsvara en tillkommande kostnad i storleksordningen 50 – 100 mnkr per år. Om avdragsrätt för räntekostnader begränsas, kommer effekterna således vara mycket kännbara för bolagskoncernen. För flertalet bolag uppkommer kraftigt ökade skattekostnader, vilket påverka det egna kapitalet negativt. Det är framförallt bolag med stor investeringsvolym, som

infrastrukturbolagen och fastighetsbolagen, kommer att påverkas. Bolag med stor upplåning/investeringsvolym och låg soliditet kommer att behöva öka intäkterna för att kunna genomföra investeringsprojekten och undvika nedskrivningsbehov. Detta kan innebära höjda hyror och ytterligare höjning av taxorna inom taxekollektivet. Vissa bolag kan komma att behöva ägartillskott, vilket inte alltid är förenligt med den lagstiftning som gäller för bolagen. Detta är också bakgrund till att koncernen vill få Skatteverkets beslut rättsligt prövat.

I föreliggande budgetförslag antas avdragsrätt för ränteavdrag föreligga. Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB analyserar kontinuerligt effekterna hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. Eftersom koncernens bolag har olika typer av verksamhet, olika ekonomiska förutsättningar och vissa fall särskild lagstiftning finns i nuläget inget enhetligt förslag till lösning.

Stora projekt och investeringar

Bolagskoncernens investeringsverksamhet, är koncentrerad till fastigheter och infrastruktur. Under planeringsperioden utgör vatten och avloppsreningsinvesteringar hos Stockholm Vatten och Avfall, skolinvesteringar samt nyproduktion av bostäder övervägande andel av investeringsportföljen. Det innebär att bolagen planerar för de högsta investeringsnivåerna någonsin. Totalt uppgår investeringarna till ca 48 mdkr under 2018-2020, eller 15,5-16,5 mdkr/år. Den expansion som bolagskoncernen befinner sig i och de höga investeringsnivåerna ställer stora krav på genomförandekapacitet hos bolagen. Dessutom krävs god kontroll av byggprocessen, samt styrning och uppföljning av investeringar och ekonomi. En god ekonomistyrning är en förutsättning för att kunna planera, mäta och följa resultaten av de genomförda investeringarna och för att säkerställa att erfarenheter tillvaratas så långsiktigt värdeskapande investeringar prioriteras och att den ekonomiska stabiliteten, på längre sikt upprätthålls. Självfinansieringsgraden beräknas öka under perioden från ca 31 procent 2018 till 37 procent år 2020. Även andelen strategiska investeringar i nyproduktion planeras öka från 63 procent till 69 procent.

Sammantaget driver koncernens bolag drygt 70 projekt över 300 mnkr under den kommande perioden. Flertalet avser bostadsprojekt, ca 40 stycken, samt nybyggnad och utveckling av skolor, 22 stycken. Inför den kommande perioden måste bolagen, tillsammans med koncernledningen, planera och samråda för att beslutsprocessen förankras hos intressenter och kvalitén på beslutsunderlagen ska upprätthållas. Samtliga projekt över 300 mnkr ska beslutas av kommunfullmäktige.

Prioriteringar och konsekvenser/risker på 5-10 års sikt för SISAB

SISAB har prioriterat bolagets projekt i enligt med prioriteringsmodellen i stadens investeringsstrategi. Rangordningen av projekten baseras i huvudsak på ekonomiska kriterier där hänsyn har tagits såväl till nedlagda kostnader som till framtida ekonomiska åtaganden. Detta innebär att projekt där genomförandebeslut är fattat och som ligger i produktion har

högsta prioritet. Lägst prioritet får därmed projekt som är i ett uppstartsskede och har relativt små kostnader nedlagda. Vidare har hänsyn även tagits till om projektet avser en ersättnings- eller strategisk investering där ersättningsinvesteringar har givits en högre prioritet än de strategiska. Ett antagande har gjorts att ersättningsinvesteringar är en förutsättning för att kunna fortsätta verksamheten. Dessutom kan många av dessa ersättningsinvesteringar medföra lägre drifts- och underhållskostnader. Därutöver har ytterligare prioritet givits för exempelvis projekt som har positiv miljöeffekt eller där gymnastiksalar/idrottshallar byggs. För perioden 2018-2022 planeras för en investeringsvolym om 15,8 mdkr, varav 9,9 mdkr utgörs av strategiska projekt och 5,9 mdkr utgörs av ersättningsinvesteringar.

Prioriteringar och konsekvenser/risker på 5-10 års sikt för Micasa Fastigheter

Micasa Fastigheter har prioriterat de större projekten enligt befintlig investeringsstrategis prioriteringsmodell. I första hand prioriteras beställda och påbörjade ombyggnader och i andra hand lokaler med förelägganden från Arbetsmiljöverket som utgör tvingande krav för att kunna upprätthålla verksamheten. I tredje hand kommer nyproduktion enligt Äldreboendeplanen och i fjärde hand ombyggnation som syftar att säkerställa fastigheternas tekniska status och minska vakanser. Alla projekt följer stadens investeringsstrategi och uppfyller verksamhetsmålet om att ”alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet”. Inför den kommande 5-10 årsperioden kommer bolagets planerade nyproduktion påbörjas. När så sker kommer underhållsinvesteringarna få nedprioriteras avsevärt för att bolaget ska kunna upprätthålla en finansiell balans.

Kommande förändringar i Äldreboendeplanen kan innebära att omprioriteringar måste göras av investeringarna för 2018–2020 avseende om- och nybyggnad av vård och omsorgsboenden. Nya lagar och föreskrifter kan också medföra ökade kostnader och lägre efterfrågan med påföljande ökad vakansgrad och minskade intäkter kan också utgöra en risk.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Stockholm ska vara en attraktiv stad för småföretagare och det lokala näringslivet ska stärkas genom utvecklad företagar-service och samverkan med offentliga och privata aktörer.

SBR avser att fortsätta sitt nuvarande investeringsfrämjande arbete samtidigt som det är viktigt att ständigt se nya möjligheter och affärsmodeller. Ett särskilt fokus på entreprenörskap bland kvinnor och personer med utländsk bakgrund är prioriterat. Detta kan bl.a. ske genom att bidra till företagsetableringar i ytterstaden med fokus på att utveckla potentialen till företagande och nyföretagande. Bolaget avser även fortsätta samarbetet med Start-Up Stockholm och kompetensutveckling av företag som är etablerade och nystartade i ytterstaden. Ambitionen är att genom samordning och samarbete nå fler företag som ser behov av kompetensutveckling i sin verksamhet. Bolaget har i detta arbete inlett ett samarbete med Familjebostäder och ser att ett sådant uppdrag skulle kunna utvidgas till övriga bostadsbolag inom koncernen.

I Rinkeby samarbetar Familjebostäder med fastighetsbolaget Byggvesta. Inom ramen för sin satsning Rinkebyresan, ska bolaget låta upprätta ”Ett center för unga och äldre kvinnor där de kan lära sig om ledarskap och hur de startar ett eget företag”, inspirerad av kvinnokooprativet Yalla Trappan i Malmö.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Riktade insatser till unga och grupper som står långt från arbetsmarknaden intensifieras under perioden och stadens mål är att långtidsarbetslösheten ska minska kraftigt. Insatserna ställer ökade krav på bolagen att ta emot långtidsarbetslösa, praktikanter, traineer, samt erbjuda handledning och introduktion. Koncernens bolag kommer under perioden genom fortsatt samarbete med arbetsmarknadsnämnden erbjuda platser för Stockholmsjobb, kommunala visstidsanställningar och praktikplatser. Avgörande är att goda förutsättningar ges för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagens anställda.

För fastighetsbolagen är det viktigt att studenter på fastighetsutbildningar får nödvändig praktik för att lindra den kompetensbrist som idag råder i branschen. För bl.a. Familjebostäder, SISAB och Micasa Fastigheter planeras för tre olika satsningar för att stödja arbetet med att hjälpa människor till egen försörjning. Dessa består av Stockholmsjobb¹, praktikplatser och upphandlingskrav på socialt ansvar genom sysselsättningsfrämjande åtgärder.

Tillsammans med arbetsmarknadsnämnden har Stockholm Business Region initierat ett arbete för att skapa en bild av den lokala arbetsmarknaden, dess utveckling och tillväxt. Syftet är att möta det lokala näringslivet och dess arbetskraftsbehov. Inriktningen är att tydliggöra kompetens- och utbildningsbehovet per stadsdel, skapa konkreta samarbetsmöjligheter mellan stadsdelarnas näringslivssamordnare och jobbtorgens matchare för att få fler i arbete samt bidra till stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram. Bolaget avser att utveckla detta arbete.

Sommarjobb

Sommarjobb kan vara ett första viktigt möte med arbetsmarknaden och en första möjlighet att få erfarenhet och kontakter. För att utöka antalet kommunala sommarjobb ska stadens bolag tillsammans med arbetsmarknadsnämnden fortsätta att samarbetet. För att förenkla administration kommer flera av bolagen att rekrytera via stadens centrala system och utveckla samarbetet med stadsdelsnämnderna. Utmaningen är att hitta meningsfulla arbetsuppgifter samt att utöka antalet feriejobb.

Bolagen strävar efter mångfald och en bra blandning mellan pojkar och flickor. För bostadsbolagen som erbjuder majoriteten av bolagskoncernens sommarjobbplatser rekryteras främst ungdomar som är boende i deras bostadsområden. Stockholmhem kommer vid fördelning av platserna i ökad utsträckning prioritera ungdomar av sociala skäl.

¹ Stockholmsjobben är stadens satsning på att personer som uppbär försörjningsstöd på grund av arbetslöshet erbjuds visstidsanställningar inom kommunens verksamheter.

I samarbete med Start-Up Stockholm och arbetsmarknadsnämnden möjliggör Stockholm Business Region för unga att driva sommarlovsföretag inom ramen för feriejobb.

Administrativa projekt

Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter har upphandlat ett nytt standardiserat fastighetssystem som går under arbetsnamnet VERA och står nu inför implementeringen av systemet. Bytet av fastighetssystem förväntas bidra till effektivare arbetssätt och ökad transparens för fastighetsbolagen.

Det stadsövergripande projektet eDok har avslutat upphandlingen av ett gemensamt ärende- och dokumenthanteringssystem. Implementering av systemet ska påbörjas hos de tre piloterna Hägersten-Liljeholmen, Familjebostäder och Fastighetskontoret. För att säkerställa att det nya arbetssättet fungerar på ett bra sätt i staden är samtliga bolag delaktiga i förändringsarbetet. När pilotinförandet är genomfört kommer breddinförandet påbörjas i samtliga bolag.

Enligt beslut i kommunfullmäktige har Stockholms Stadshus AB genomfört en förstudie av löneadministrativa tjänster i bolagskoncernen. Under våren 2016 genomfördes en kartläggning av respektive bolags kollektivavtal, övergripande löneadministrativa rutiner, nuvarande systemstöd samt systemavtal m.m. Därefter har en utredning genomförts för att undersöka hur bolagskoncernen kan samordna mer kring frågan. Utredningen visar bl.a. att det finns potentiella nyttor, både ekonomiska och kvalitativa, som går att jobba vidare med. Parallellt finns även flera utmaningar att ta sig an för att ett projekt med gemensamma löneadministrativa tjänster ska bli framgångsrikt: att alla bolag jobbar utifrån samma arbetsprocesser och standard samt att det behövs en samordnande funktion med kompetens inom området. Stockholms Stadshus AB kommer att arbeta vidare med rapportens rekommendationer.

Stadens bolag och förvaltningar kommer fr o m 2017 arbeta i det gemensamma ekonomisystemet Agresso och det nya koncernredovisningssystemet Ocrä. De nya systemen skapar förutsättningar för att under de kommande åren effektivisera de administrativa rutinerna och ekonomiprocesserna.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

I Stockholm ska makt, möjligheter och resurser fördelas jämnt oavsett kön. En organisation som präglas av jämställdhet och mångfald bidrar till ett professionellt bemötande som skapar trygghet för medarbetare, arbetssökande, kunder och leverantörer. Bolagen har tagit fram CSR (Corporate Social Responsibility) strategier för att fokusera sitt sociala samhällsansvar. Strategierna betonar jämställdhetsaspekten och bolagen kommer arbeta vidare utifrån dessa.

Flera bolag arbetar aktivt med genusfrågor vid rekryteringar, särskilt i samband med tillsättningar av chefer samt vid rekrytering till yrkesgrupper där det ena könet är överrepresenterat. Inom chefs- och medarbetarutveckling kommer också utbildningsinsatser med fokus på mångfald-, tillgänglighet- och genusfrågor att genomföras hos bl.a. Stockholmshem.

Bolagen arbetar under perioden vidare med lönekartläggningar och med att utveckla könsuppdelad statistik bl.a. vad gäller sommarlovsaktiviteter och jämställda förutsättningar på arbetsplatsen. Micasa Fastigheter kommer under perioden ta fram rutiner för att följa upp att leverantörer respekterar de jämlikhets- och jämställdhetskrav som ställs i upphandlingar.

Jämställdhetsperspektivet är en viktig del i utvecklingen av ytterstaden, där flera gatubilder domineras av pojkar och män. Bostadsbolagen kommer under perioden beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja lokaler och allmänna ytor. SGA Fastigheter kommer, utifrån sin jämställdhetskartläggning, identifiera vilka åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv genom bl.a. arbete med förstärkt belysning.

De resurser som S:t Erik Försäkring satsar på skadeförebyggande arbete och de försäkringsersättningar som betalas ut ska fördelas på lika villkor. Som ett led i det arbetet analyserar bolaget historisk skadestatistik för att hitta eventuella olikheter.

Stadsteatern har en jämställdhetsplan för perioden 2017-2019 med konkreta aktiviteter som omfattar bolagets ansvar som arbetsgivare men även mot publik och besökare. Inom verksamheten ska kvinnor, män och övriga könsidentiteter beskrivas och gestaltas på ett mångfacetterat sätt så att alla könstillhörigheter speglar alla sidor av mänskligt liv.

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

En viktig del i att vara en stad som lever upp till mänskliga rättigheter är att synliggöra exempelvis diskriminering. Den 1 januari 2017 började nya regler gälla för arbetsgivares arbete med aktiva åtgärder mot diskriminering och för lika rättigheter och möjligheter.

Bolagen arbetar aktivt för att förebygga diskriminering och följer upp det i bl.a. medarbetar- och kundenkäter.

Stockholmshem tillämpar en särskild behandling av de enkätsvar i bolagets kundenkät som anger om hyresgästen känner sig diskriminerad. Detta för att så långt det går bringa klarhet i om och när diskriminering skett. Bostadsförmedlingen förmedlar lägenheter i ett transparent kösystem utifrån kötid, där diskriminerande eller ovidkommande krav inte godkänns.

Uppföljning sker i samband med bolagets internkontrollarbete.

Stockholms Hamnar arbetar med etiska riktlinjer, både internt och externt, där rutiner beskriver hur medarbetare ska kunna rapportera oegentligheter. Stockholm Parkering fortsätter att arbeta aktivt med mångfaldsfrågor och ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagen ska vara bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor i syfte att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. Genom satsningar på kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, tidiga insatser vid sjukskrivning och rehabilitering, aktivt arbete med arbetsmiljö och hälsofrågor samt fackliga samverkansavtal skapas goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Koncernen har medarbetare som förenar föräldraskap och förvärvsarbete, och det ska även fortsatt vara enkelt att kombinera.

Engagerade medarbetare och ett strukturerat och förtroendeskapande ledarskap är förutsättningar för att bolagen ska nå sina mål, varför ett aktivt arbete med att attrahera och behålla personal är strategiskt viktigt. Bolagen har utvecklat CSR-strategier där fokusområden kring medarbetare lyfts och bolagen kommer arbeta vidare utifrån dessa.

Vid rekryteringar eftersträvar flera av bolagen en jämnare könsfördelning, även om kompetens är avgörande. Bolagen vill spegla det mångkulturella samhälle vi verkar i för att öka förståelsen och möjligheten till bra bemötande i olika situationer. Jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering är en självklarhet, olikheter tas tillvara och flerspråkighet är meriterande. Flera bolag genomför årliga lönekartläggningar för att identifiera eventuella osakliga löneskillnader.

Bolagen arbetar under kommande period med att minska sjuktagen. Behovet av att närmare följa sjukfrånvaro för att identifiera hälsorisker är nödvändigt. SISAB ser över möjligheten att hitta nya former för sjuk- och friskänmälan för att förebygga ohälsa. Bostadsförmedlingen planerar att arbeta med såväl aktiva rehabiliteringsinsatser som proaktiva hälsofrämjande insatser.

Fastighetsbranschen har brist på kompetens och personalomsättningen i branschen är hög. Samtidigt förväntas pensionsavgångarna bli stora i flera av bolagen. Därutöver är investeringstakten hög vilket gör att även rekryteringsbehoven växer. Bolagen kommer under perioden att prioritera arbetet med arbetsgivarvarumärket såväl internt som externt.

Stadsteatern har genomgått en organisationsutveckling och under perioden löper utvecklingsarbetet vidare för att målet med den decentraliserade organisationen ska uppfyllas.

Stockholm ska vara en tillgänglig och demokratisk stad där invånarna har inflytande

I arbetet med att göra Stockholm tillgängligt för alla krävs att alla stadens bolag tar ett ansvar och ser tillgänglighetsfrågorna som en naturlig del i verksamheten.

Bostadsbolagens systematiska arbete med tillgänglighetsfrågor fortskrider. Vid nyproduktion finns klara regler och dessa tillämpas om möjligt även vid ombyggnader, såväl inom fastigheterna som utvändigt. Micasa Fastigheter har en tillgänglighets- och åtgärdsplan som baserar sig på den inventering som görs av fastigheterna vartannat till vart tredje år, och

sträcker sig över flera år. Bolaget bevakar löpande att tillgängligheten tillgodoses vid ombyggnationer för att garantera en lägstanivå.

SISAB arbetar vidare med projektet ”Enkelt avhjälpta hinder”, där etapp tre och fyra är planerade att genomföras under 2018, respektive 2019 och kommer omfatta ytterligare 31 skolor. Ett annat utvecklingsprojekt är att i samverkan med utbildningsförvaltningen och elevgrupper öka elevernas inflytande vid skolgårdsutveckling och möjlighet att påverka vilka typer av aktiviteter som ska finnas på skolgården. Detta arbete ska fortsätta under 2018.

Stockholms Hamnar fortsätter att under prognosperioden avsätta resurser för upprustning och underhåll av stadens kajer, i syfte att skapa trygga, attraktiva och tillgängliga hamnområden. Stockholm Vatten och Avfall fortsätter med sitt löpande arbete att utveckla webblösningar för att förenkla för sina kunder att göra ärenden via webben.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stadens bolag har stor möjlighet att genom krav i upphandling medverka till att hållbara varor och tjänster utvecklas. Utifrån bolagens förutsättningar och med hänsyn till respektive upphandlingstyp, formuleras vilka krav som ska ställas för att driva utvecklingen i en socialt och miljömässigt hållbar riktning. Krav som ställs analyseras utifrån eventuella konsekvenser avseende ekonomisk hållbarhet.

Bolagen arbetar utifrån stadens program för upphandling och inköp med tillhörande tillämpningsanvisningar som verktyg för upphandlingsutveckling och för att höja kunskapsnivån och ansvarstagandet i bolagens organisationer. Exempelvis har Stockholmshem utifrån programmet tagit fram ett inköpsråd och en ny inköpsprocess som kommer implementeras under perioden. Bostadsbolagen för en dialog för att enas om enhetliga krav avseende sociala hänsyn i upphandlingar.

I flera av bolagens CSR-strategier är ett fokusområde att upphandling ska användas som verktyg för att skapa förutsättningar för att fler aktörer ska bidra till ett hållbart samhälle, bl.a. genom att minska arbetslösheten för grupper långt ifrån arbetsmarknaden.

Under perioden kommer arbetet med de krav som ställs inom t.ex. arbetsmiljö, arbetsvillkor, antidiskriminering och inkluderande arbetsmarknad/kompetensförsörjning utvecklas ytterligare hos bolagen som står för de större upphandlingsvolymerna. Även uppföljningen av ingångna avtal kommer att utökas i syfte att bl.a. stärka affärsmässighet och attraktivitet hos bolagen som beställare men också för att upphandling ska bli ett kraftfullt verktyg för utveckling.

Koncernledningens synpunkter

Bolagen under den kommande perioden

För att klara bostadsförsörjningen har stadens långsiktiga mål om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020.

Stadens bostadsbolag är en resurs i detta arbete. Uppdraget för stadens allmännyttiga bostadsbolag är att fördubbla sitt bostadsbyggande med fokus på att producera hyresrätter med rimliga hyror. Bolagen räknar med att tillsammans påbörja ca 12 800 bostäder under åren 2017-2019 jämfört med målet om 9 000 bostäder. Det innebär att bolagens planerade nyproduktion motsvarar ca 30 procent av de totalt 40 000 nya lägenheter som staden nu bedömer kommer att påbörjas till 2020.

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

Stockholms Stadshus AB kommer vid behov lämna ägartillskott till Stockholms Hamn för utbyggnaden av Norvik. Utdelningen till staden har preliminärt beräknats till 1 200 mnkr, enligt nuvarande planeringsförutsättningar för år 2018-2020.

Moderbolaget följer kontinuerligt större investeringsprojekt med långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi.

Bostadsbolagen gemensamt

Bostadsbolagen planerar en fortsatt hög investeringsnivå för att klara kommunfullmäktiges mål om bostadsbyggande som ska uppgå till 2 500-3 000 bostäder per år från 2019. Investeringarna finansieras dels via bolagets årliga resultat samt genom upplåning. Investeringstakten är hög och uppgår till mellan sju till åtta mdkr per år och bolag under perioden. Andelen investeringar som avser nyproduktion ökar från ca 60 procent till 75 procent 2020-2022. Andelen egenfinansiering bedöms uppgå till ca 40 procent vilket innebär en kraftigt ökad upplåning under perioden. Soliditetens utveckling måste därför följas nogsamt under perioden då nivåerna hos respektive bolag kan komma att närma sig kommunfullmäktiges krav om 34 procent. För att bolagen långsiktigt ska kunna hålla en hög investeringstakt och behålla handlingsutrymme vid oförutsedda omvärldsförändringar behövs ökade driftnetton. För att åstadkomma detta krävs kostnadsmedvetenhet, en mer strukturerad hyressättning och lägre byggkostnadsutveckling. Bolagen planerar för en ökad andel avkastande strategiska investeringar framför ersättningsinvesteringar, vilket koncernledningen välkomnar.

De tre bostadsbolagens investeringar uppgår till totalt ca 23 mdkr vilket motsvarar 48 procent av den totala investeringsvolymen under planperioden. Ca 20,3 mdkr är nyproduktion och strategiska ombyggnationer och 2,6 mdkr rena ersättningsinvesteringar som enligt stadens finansstrategi ska finansieras med egna medel. Volymen ersättningsinvesteringar har ökat med ca 800 mnkr sedan senaste planperioden. För att klara stadens mål för nyproduktionen anser koncernledningen att bolagen i betydligt högre grad ska fokusera på nyproduktion, medan ersättningsinvesteringar ska minskas.

Svenska Bostäders investeringsnivå ligger på en fortsatt mycket hög nivå. Bolaget bedömer att nyproduktionsmålet kommer att uppnås under perioden. Andelen i ombyggnads- och upprustningsprojekt motsvarar under 2018 mer än hälften av planerade investeringar för att sjunka till ca 34 procent år 2020 då Järvalyftet fasats ut.

Totalt föreslår bolaget investeringar om ca tre mdkr i ombyggnader och ersättningsinvesteringar, vilka bedöms generera tre procent i avkastning. Nyproduktionen planeras till ca fyra mdkr och genererar långsiktigt ökande förvaltningsvolym och driftsresultat.

Koncernledningen understryker vikten av att bolaget långsiktigt bör sträva efter en högre andel investeringar i nyproduktion utifrån kommunfullmäktiges ambitioner om en dubblering av nyproduktionstakten till 2019. Bolaget måste sträva efter en mer normal nivå avseende underhållsinvesteringar, både för att följa gällande lagstiftning och för att motverka behovet av hyreshöjningar. I bolagets planeringsunderlag aviseras att ersättningsinvesteringarna delvis kommer att lånefinansieras vilket strider mot kommunfullmäktiges budgetdirektiv om att ersättningsinvesteringar ska finansieras med egna medel. Mot denna bakgrund ska de föreslagna underhållsåtgärderna i början av perioden fördelas över en längre tidsperiod för att kunna finansieras av förbättrade överskott i driften.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget utökat investeringarna i nyproduktion inför perioden, men bedömer utifrån tidigare års utfall att bolaget måste utöka arbetet med att genomföra och utveckla fler projekt i projektportföljen för att möta kommunfullmäktiges mål.

Bolaget bör också bidra till att skapa boenden i befintliga fastigheter för prioriterade grupper såsom nyanlända flyktingar, ensamkommande flyktingbarn utifrån stadens behov och där så är möjligt.

Familjebostäder har utökat sin investeringsplan och når under planperioden den högsta investeringsvolymen av stadens bostadsbolag. Detta ger goda förutsättningar att faktiskt uppnå en dubblerad nyproduktion inför 2019. Den höga investeringstakten och den omfattande projektportföljen är en utmaning för bolaget att genomföra. Utmaningen gäller såväl organisatoriskt i projektskedet som i förvaltningsskedet då bolagets volymer ökar med ca 20 procent under de kommande fem åren. Det är fortsatt viktigt att bolaget verkar för ökad effektivitet och lägre byggkostnadsutveckling.

I föreslagen treårsplan aviseras ett vikande resultat på grund av i huvudsak den höga investeringstakten i nya bostäder vilka ger ökade finansiella kostnader innan de genererar hyresintäkter. Koncernledningen vill därför framhålla att bolaget ska fortsätta utveckla

driftsöverskott och resultat för att möta de ökande finansiella kostnaderna som uppkommer vid den nyproduktion som planeras.

Bolaget bör också bidra till att skapa boenden i befintliga fastigheter för prioriterade grupper såsom nyanlända flyktingar och ensamkommande flyktingbarn utifrån stadens behov, där så är möjligt.

Stockholmsshems resultat efter finansnetto sjunker något under perioden, främst beroende på att de finansiella kostnaderna och en generell driftskostnadsökning som överstiger de generella hyreshöjningarna. Bolaget har en ambitiös investeringsplan, men bedömer inte att man fullt ut klarar att fördubbla sin nyproduktion till 2019. Koncernledningen ser dock positivt på att Stockholmshem har en relativt jämn investeringstakt i nyproduktion och en strategi att utöka projektportföljen.

Stockholmshem har även ett stort åtagande med att bistå SHIS i byggandet av tillfälliga bostadsmoduler för prioriterade grupper. Modulbostäderna ingår inte i den ordinarie investeringsplanen. Eventuell justering av bolagets investeringsplan föreslås tas i samband med genomförandebeslut för de kommande projekten. Koncernledningen vill framhålla att bolagets nyproduktion av modulhus utgör en affärsverksamhet som bör redovisas separat inom bolaget då förutsättningarna skiljer sig från det övriga fastighetsbeståndet.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har kunnat sänka avgifterna för verksamheten genom en kraftig tillväxt av kunder. Det är fortsatt viktigt att Bostadsförmedlingen arbetar för ett högt inflöde av lägenheter till förmedling.

Nyproduktionen pågår hos både privata och allmännyttiga fastighetsägare, med planer på ett expansivt bostadsbyggande i hela regionen de kommande åren. En stor del av detta är hyresrätter och studentbostäder vilket gör att det finns goda möjligheter för ett fortsatt ökat inflöde av lägenheter, både för den reguljära förmedlingen och för prioriterade grupper. Koncernledningen ser positivt på bolagets utveckling med ett ökat samarbete inom regionen och med flera fastighetsägare. Flertalet av de lägenheter som förmedlas för särskilda grupper kommer från stadens bostadsbolag. Det är angeläget att bostadsförmedlingen, genom ett fördjupat samarbete med externa fastighetsägare, verkar för att även dessa i högre utsträckning medverkar till ett socialt hållbart Stockholm. För att medverka till ett socialt hållbart Stockholm anser koncernledningen det nödvändigt med ytterligare insatser från bolaget gentemot privata fastighetsägare. I detta ingår ett ökat antal försöks- och träningslägenheter och sänkta godkännandekrav.

Bostadsförmedlingen ska genom sin verksamhet också bidra till och underlätta ett ökat bostadsbyggande, t. ex. genom insatser vid evakuering.

Genom den planerade omlokaliseringen av verksamheten kommer bolaget på ett positivt sätt att medverka till utvecklingen av Söderstaden. Bolaget aviserar att en särskild hälsosatsning görs under 2017. Koncernledningen vill betona vikten av att satsningen följs upp och utvecklas även under den kommande planperioden för att minska sjukfrånvaron.

Micasa Fastigheter räknar med ett positivt resultat efter finansnetto för perioden. Intäktsnivån ökar genom inflyttningar som medför att vakanserna ligger på historiskt låga nivåer. Intäkterna tillsammans med det låga ränteläget gör det möjligt att tillfälligt öka det inre underhållet under treårsperioden. En nogsam bedömning av vilket underhåll som bör genomföras är dock nödvändig då. Efter planperioden sänks resultatnivån, vilket förklaras av att ökade investeringar påverkar resultatet negativt genom avskrivningar och räntekostnader.

Investeringarna, som i huvudsak är strategiska ombyggnader, uppgår i femårsplanen till 400-425 mnkr per år i utgångsläget. Koncernledningen bedömer att bolaget har gjort en prioritering av de större investeringarna utifrån rimliga prioriteringsgrunder. De planerade investeringarna i kombination med bolagets begränsade soliditet ger en hög känslighet för ränteförändringar.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget har kunnat bidra till bostadsförsörjningen för prioriterade grupper.

Koncernledningen anser att bolaget ska fortsätta det framgångsrika arbetet under 2015 och 2016 och skapa fler boenden i befintliga fastigheter för prioriterade grupper. Bolaget har genom markanvisningar utvecklat en projektportfölj för att kunna möta det långsiktiga behovet av bostäder för bolagets målgrupper. Under perioden lanseras två nyproduktionsprojekt, medan en lägre omfattning av ombyggnationer redovisas under den senare delen av perioden. Den planerade expansionen och övrig utveckling av förutsättningarna för särskilda boendeformer förändrar möjligheterna för bolagets långsiktiga finansiering. Bolaget föreslås därför få i uppdrag att i samråd med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB revidera nuvarande ramavtal för särskilda boendeformer mellan Micasa Fastigheter och staden. Samtliga projekt måste utvärderas utifrån ett kommunkoncernperspektiv, eftersom Micasa Fastigheter är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska agera affärsmässigt.

Koncernledningen anser också att bolaget ska arbeta med en aktiv fastighetsförvaltning vilket kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastigheter.

Stockholms Hamnar har färdigställt moderniserade hamnanläggningar i Värtan och i Kapellskär. Inför perioden domineras bolagets investeringar av utbyggnaden av Norvik som kommer ge en ökad kapacitet för godstransporter och en flytt av

containerverksamheten från Värtan till Norvik. Investeringar om ca tre mdkr, planeras under perioden. Av dessa avser ca 2,4 mdkr utbyggnaden av Norvik som påbörjats under 2016 och kommer färdigställas under år 2020. Under genomförandet som planeras under perioden är det fortsatt viktigt att bolaget bevakar och säkerställer utfallet i projektet. Detta gäller såväl kostnader som kommande intäkter från containerentreprenören så att den nya hamnen långsiktigt bidrar till bolagets resultat.

Stockholms Hamns fastighetsbestånd har blivit en viktig del av bolagets verksamhet och ger goda möjligheter att fortsatt bidra positivt till bolagets verksamhet och resultat. Den upprustning av exempelvis kajer som genomförs påverkar resultat och fastighetsvärden positivt.

Stockholm Vatten och Avfalls verksamhet under perioden utgår ifrån bolagets nya strategiska plan. Bolagets kärnverksamheter, rening och distribution av dricksvatten, avledning och rening av avloppsvatten samt avfallshantering och återvinning är fortsatt fokus. Bolaget kommer att genomföra omfattande investeringar, både i strategiska nyinvesteringar i reningsverken genom SFA-projektet samt inom avfallsverksamheten i exempelvis avfallssorteringsanläggningen i Högdalen. Ytterligare ett stort antal större investeringar pågår i utveckling av anläggningar och ledningsnät för att öka kapaciteten i takt med stadens tillväxt och för att uppnå stadens miljöambitioner. Stockholm Vatten och Avfall planerar för investeringsvolymen som innebär ca tre mdkr per år. Av dessa utgör SFA ca en tredjedel, men även utvecklingsinvesteringar i Högdalens sopsorteringsanläggning om ca 700 mnkr samt exploateringsområden såsom Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Årstafältet är betydande.

Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. För att finansiera den fortsatta utvecklingen beräknas taxorna komma behöva öka som en följd av kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Bolagets största intäktspost, VA-avgifter, kommer enligt bolagets beräkningar att öka med fem procent 2018, bl.a. på grund av ökade kostnader för projektet SFA. Under åren 2019-2020 beräknas intäkterna öka som en följd av den ökande befolkningen. Genom taxehöjning ökar VA-avgiftsintäkterna med ca 100 mnkr 2017 till 2020. Taxeintäkterna från avfall beräknas öka med ca 180 mnkr under samma period eller ca 8 procent per år.

Den omfattande investeringsverksamheten innebär en utmaning för bolaget då självfinansieringsgraden endast kommer uppgå till ca nio procent. Detta kan innebära en tidsmässig förskjutning av ersättningsinvesteringar.

Koncernledningen anser att bolaget bör se över planeringen för bolagets investeringsverksamhet och möjligheter till prioritering. Den höga investeringstakten kommer att ställa höga krav på organisation, verksamhet och medarbetare. Under senare år har bolaget redovisat stora avvikelser mellan budget och utfall. En bidragande orsak till detta är stora

verksamhetsförändringar. Det är angeläget att bolaget utvecklar processerna för en stabil budget- och prognossäkerhet.

SISAB ska ha en ledande roll i planeringsarbetet för utbyggnad av skolor och förskolor i takt med ett växande Stockholm. Investeringarna beräknas till ca 10,4 mdkr under perioden 2018-2020.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget planerar för fortsatt utbyggnad av skolor och förskolor. För att uppnå detta behöver bolaget fortsätta att i samråd med berörda nämnder och hyresgäster verka för kostnadseffektiva lösningar genom bl.a. standardisering. Under den kommande planperioden ska SISAB fortsätta verka för projekt som ligger längre fram i planeringen och det är viktigt att vara med tidigt i planprocesser samt att bolaget tillser att mark erhålls även för kommande skolor och förskolor. Därtill är det betydelsefullt att konceptet Framtidens Förskola utvecklas positivt.

Koncernledningen konstaterar att bolagets investeringsvolym är mycket hög, men rimlig utifrån bolagets viktiga uppgift att ha en ledande roll arbetet för utbyggnad av skolor och förskolor. I vissa ombyggnationer kan det också handla om att uppfylla nödvändiga fastighetstekniska lagar och krav. Bolagets utmaningar inom den kommande perioden är att ta fram kostnadseffektiva processer för nyproduktion och att säkra mark i tidiga skeden.

Koncernledningen anser också att bolaget ska arbeta med en aktiv fastighetsförvaltning vilket kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastigheter. Bolaget bör i större utsträckning än tidigare samarbeta med stadens nämnder för att bidra till inhyrningar av skollokaler för att kunna möta stadens ökade behov av skolplatser, samt fortsätta se över möjligheterna att omvandla lämpliga fastigheter till skolor eller förskolor.

Stockholm Globe Arena Fastigheters verksamhet omfattar samtliga arenor i Globenområdet och nöjesdestinationen Tolv Stockholm i Tele2 Arenas gatuplan. Bolagets resultat efter finansnetto under 2018 bedöms till -110 mnkr, vilket är 24 mnkr bättre än tidigare budgeterat resultat, vilket främst beror på sänkta finansiella kostnader. Bolagets resultatutveckling förutsätter full täckning via koncernbidrag. Bolaget behöver en långsiktig finansiering och då en relativt väsentlig post av bolagets kostnader består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till bolagets markinnehav, är det av vikt att avyttring av mark sker för att uppnå ett långsiktigt hållbart resultat.

Investeringarna uppgår under perioden till 35 mnkr per år. Det avser olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll. I prognosen ingår inte moderniseringen av de äldre arenorna, då detta är under fortsatt utredning och det har således ännu inte fattats något beslut om projektstart.

Koncernledningen ser vikten av att bolaget arbetar långsiktigt och fokuserat med både bolagets intäkter och kostnader under planperioden. Det bör ske genom försäljning av byggrätter och aktivt arbete med att följa upp både bolagets och hyresgästernas åtaganden och skyldigheter i befintliga avtal i uthyrningsverksamheten.

S:t Erik Markutveckling kommer under åren 2018-2020 fortsätta med en aktiv förvaltning av fastigheterna, vilket innebär en fortsatt uthyrning anpassat till tiden för kommande stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling kommer fortsätta med att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Koncernledningen ser positivt på bolagets utveckling med aktiv förvaltning och anpassning för kommande stadsutveckling. Det är också angeläget att främja stadens framtida tillväxt genom nya strategiska förvärv i kommande utvecklingsområden.

Stockholm Stads Parkering prognostiserar ett resultat för 2018 om 75 mnkr, vilket är ca 20 mnkr bättre än i tidigare plan i budget 2017. Bolaget bedömer för dess framtida intäkter att det finns en betydande osäkerhet kring nya avtal och att lönsamheten i nya avtal är sämre än i äldre.

Koncernledningen anser att bolaget ska arbeta proaktivt med framtida avtal och intäkter i egna anläggningar, bl.a. mot bakgrund av den nya parkeringsplanen med hårdare reglering och höjda avgifter för boendeparkering.

Under perioden 2018-2020 beräknas de sammanlagda investeringarna till ca 1,4 mdkr där bolaget har stora investeringar i Hagastaden och Hjorthagen, med utgifter som även faller ut efter treårsperioden.

Stokab planerar att fortsätta bygga ut nätet i takt med marknadens efterfrågan, som under planperioden bedöms vara fortsatt hög.

Under 2018 kommer Stokab att flytta till nya lokaler, som kommer förstärka bolagets möjligheter att arbeta mer flexibelt och projektorienterat. Framväxten av 5G och IoT-tjänster och efterfrågan på nya fiberanslutningar leder till att Stokab behöver anpassa svartfiberinfrastrukturen. Ökade säkerhetskrav leder också till behov av investeringar i säkerhetshöjande åtgärder, vilket ska inrymmas i befintlig investeringsbudget.

Under planperioden kommer det att vara av strategisk vikt att Stokab fortsätter utveckla stamnätsinfrastrukturen för att klara den framtida ökade generella efterfrågan och garantera tillgången på konkurrensneutral svartfiber. Utbyggnaden av fiberinfrastrukturen i Stockholm

skapar lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker förutsättningarna för ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget i stor omfattning bidrar till att Stockholms stad har en väl fungerande och utbyggd fiberinfrastruktur. Det är också angeläget att fortsätta utbyggnaden för att möjliggöra växande behov till följd av bl.a. allt mer uppkopplade hem och en förstärkt generell efterfrågan.

AB Stockholms Stadsteater planerar för ett resultat under 2018 i enlighet med tidigare plan. År 2019 planeras en upprustning av de tekniska installationerna vid fastigheten vid Sergels Torg. Verksamheten kommer då bedrivas i befintliga lokaler på Djurgården, i Skärholmen och Vällingby. Även nya platser i ytter- och innerstaden kommer att prövas med en rad olika aktörer, både inom staden och med externa samarbetspartners. Bolaget budgeterar för investeringar om totalt 73 mnkr för perioden, varav en stor del går ett nytt styrsystem vid Stora Scenen. Scenmaskineriet ska efter ca 25 års drift bytas ut vilket tidsmässigt kommer samordnas med upprustningen av de tekniska installationerna.

År 2020 återvänder verksamheten till Sergels Torg. Bolaget planerar verksamheten utifrån de fasta resurser bolaget har. Rörliga kostnader beräknas minskas i samma nivå som intäktsbortfallet under ombyggnadsperioden.

Koncernledningen ser vikten av att bolaget verkar för att förbättra dess egenfinansiering av verksamheten och positivt på att bolaget avser att möta de lägre intäkterna med motsvarande lägre kostnader. Bolaget bör också verka för lägre fasta kostnader för större flexibilitet om intäkterna förändras.

Koncernledningen ser i övrigt positivt på att bolaget under perioden avser att bedriva verksamhet på nya platser i ytter- och innerstaden med en rad olika aktörer såväl inom staden som externa samarbetspartners.

Stockholm Business Region ska fortsätta samordna och utveckla regionen gentemot näringslivet och marknadsföra Stockholm internationellt. Detta ska ske i ett nära samarbete med näringslivet, för att attrahera besökare och investeringar till regionen. Samarbetet med Start-Up Stockholm för ökad närvaro i stadens alla delar ska fortsätta och det lokala näringslivsarbetet ska stärkas i samarbete med stadsdelsnämnderna.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget i samarbetet med Start-Up Stockholm kan utöka samarbetet med stadsdelsnämnderna. Koncernledningen vill också poängtera bolagets medverkan i stadens ambitioner att stärka näringslivet och antalet arbetstillfällen i ytterstaden. Det är därför positivt att bolaget riktar insatser för att skapa

förutsättningar för nya investeringar och etableringar i utvecklingsområdena Järva och Söderort,

S:t Erik Försäkring ska under perioden fortsätta att försäkra stadens förvaltningar och bolag enligt deras önskemål och i linje med stadens försäkringsplan. Vidare planerar bolaget att fortsatt anpassa verksamheten till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II som började gälla den 1 januari 2016. De nya reglerna ställer ökade krav på intern styrning och kontroll med krav på systematisk riskhantering

Därtill ska bolaget även stödja staden i dess skadeförebyggande arbete med fokus på brandrisker och lagen om skydd mot olyckor. Bolaget ska förmedla försäkringslösningar, minimera försäkringskostnaderna och förbättra riskhanteringen för samtliga berörda enheter inom kommunkoncernen. En kostnadseffektiv egen verksamhet uppnås genom att de administrativa kostnaderna hålls så låga som möjligt. Bolaget planerar inte för några större investeringar.

S:t Erik Livförsäkring planerar att under perioden fortsätta att försäkra stadens bolag med pensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS.. Från och med 2018 måste bolaget påbörja förberedelserna för det nya EU-gemensamma regelverket IORP II som ska träda ikraft 1 januari 2020.

Intressebolag i Stockholms Stadshus AB

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

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

Stockholms stad har en tydlig målsättning att de fossila bränslena i kraftvärmeverket i Värtan (KVV6) ska minska successivt och vara avvecklade helt senast år 2020. En inriktning är antagen i bolaget för avvecklingen av kolanvändningen i KVV6. Målet för bolaget är att kolet ska ha fasats ut till 2022 istället för till 2030. En viktig del i detta är att det 60 år gamla Hässelbyverket ska ersättas med ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta. Samtidigt frigörs en attraktiv tomt för bostadsbyggande. En annan viktig del i att kunna fasa ut kolet är en fortsatt satsning på Öppen Fjärrvärme där överskottsvärme från t ex datahallar och livsmedelsbutiker tas till vara. För att möjliggöra en avveckling av KVV6 kommer staden och Fortum Värme under

planperioden att tydligare samarbeta i syfte att skapa nya affärskoncept och partnerskaplösningar som t.ex. produktionssamarbeten och Cool Village-lösningar.

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

Bolaget bedriver eventverksamhet där innehållet kraftigt påverkar omsättning och lönsamhet. Bolaget har sedan tidigare stora skillnader i resultat mellan åren. Bolaget har inlett arbetet med att se över både arbetssätt och organisation med målsättning att kunna effektivisera arbetet ytterligare, för att möta effekterna av löne- och omkostnadsökningarna genom bl.a. strategiska prisökningar.

Bolagets investeringsnivåer som ligger i verksamhetens grundbehov uppgår för perioden 2018-2020 till knappt 100 mnkr. Bolagets eventuella framtida beslut om strategisk inriktning för verksamheten bedöms kunna påverka investeringsvolymerna under planperioden. Koncernledningen ser därför att bolaget behöver fokusera på investeringar som är nödvändigt underhåll av fastigheten eller sådant som i närtid ger positiva effekter på verksamheten för dess kunder och besökare.

Bilagor

1. Förslag till budget 2018 och inriktning 2019-2020 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2016 - 2020
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar 2018 - 2022, bolagens och koncernledningens förslag
5. Redovisning av stora projekt och investeringar