

Bolagens VD-kommentarer Budget 2016

Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

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

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Svenska Bostäder ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflyttande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny strategi för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser. Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas.

Viktiga inriktningar för Svenska Bostäder är att aktivt bidra till att stadens nyproduktionstakt ska ökas stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016, till 3 000 påbörjade bostäder per

år 2019. Bolaget ska vidare genomföra nyproduktion och upprustningar med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på långsiktig hållbarhet.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "hyresvärd borde vara". Svenska Bostäders arbete med varumärkesplattformen har intensifierats under 2015 och går in i en förvaltande fas under 2016. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ledorden, kundlöftet och visionen ska vara väl förankrade och styrande för kundbemötande och samarbete inom bolaget. Den externa kännedomen om Svenska Bostäders varumärke mäts via värdet Profil i NKI-mätningen. Under 2015 steg värdet med två procentenheter.

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppdragen för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

- Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm
- Vi bygger nytt, mycket och bra
- Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer
- Vi är lönsamma
- Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten, där rapporteras kommunfullmäktiges inriktningsmål, mål för verksamhetsområde/ägardirektiv, indikatorer med årsmål och aktiviteter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Riksbankens expansiva penningpolitik bidrar till att tillväxten i Sverige utvecklas stabilt, att arbetslösheten sjunker och att det finns en tydlig trend uppåt i inflationen. Det råder dock fortsatt stor osäkerhet om styrkan i den globala konjunkturen och centralbanker i omvärlden förväntas föra en expansiv penningpolitik under en ännu längre tid. För att understödja den positiva utvecklingen i svensk ekonomi och säkerställa kraften i inflationsuppgången behöver penningpolitiken bli mer expansiv. Riksbanken har därför beslutat att under första halvåret 2016 köpa ytterligare statsobligationer till ett värde av 65 miljarder kronor. Reporäntan lämnas oförändrad på -0,35 procent men en första höjning av reporäntan skjuts ungefär ett halvår fram i tiden till hösten 2017. Det finns en fortsatt hög beredskap att göra penningpolitiken ännu mer expansiv om inflationsutsikterna försämras. Den expansiva penningpolitiken understryker att Riksbanken värnar inflationsmålets roll som nominellt ankare för pris- och lönebildningen. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 510 000 personer förväntas stå i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2015/2016. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit relativt konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,9 år, men den varierar stort mellan olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till drygt 8 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 18 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,4 procent.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultat

Det budgeterade operativa resultatet 2016 uppgår till 150 mnkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2015 uppgår till 190 mnkr och för 2014 blev utfallet 170 mnkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive stadsdelsutveckling av Järva uppgår till 325 mnkr på operativnivå för 2016.

Intäkterna budgeteras för 2016 till 2 678 mnkr att jämföra med prognostiserat utfall 2015 om 2 605 mnkr och utfallet 2013 om 2543 mnkr.

Förvaltningskostnaderna budgeteras till 1 775 mnkr för 2016 att jämföra med prognostiserat utfall för 2015 om 1 717 mnkr och utfallet 2014 om 1 727 mnkr.

Finansiella kostnader för 2016 budgeteras till 138 mnkr att jämföra med prognos för 2015 om 129 mnkr och utfallet 2014 om 121 mnkr.

Fastighetsavskrivningar budgeteras till 615 mnkr att jämföra med prognos för 2015 om 569 mnkr och utfallet 2014 om 525 mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 380 mnkr för 2016 att jämföra med prognos 2015, 2 950 mnkr samt utfall 2014, 2 311 mnkr. Nyproduktionen uppgår till 1 040 mnkr.

Volymen beräknas till ca 2,4 mdkr för 2016 för att sedan falla tillbaka ytterligare. Ombyggnadsvolymen anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader. Detta skall göras utan att våra relationer till kunder och entreprenörer/avtalsparter påverkas negativt, detta kan t ex göras genom proaktiva kommunikationsinsatser. Bolaget kommer att följa detta under kommande år för att undvika oönskade effekter av en allt för snabb nedjustering av ombyggnadsvolymer.

Under 2016 påbörjas byggandet i Albano som på sikt ska ge Stockholm mer än 1000 nya student- och forskarlägenheter. Under 2016 påbörjas även uthyrningen av de 237 studentlägenheterna i Vallgossen (f.d. St. Görans gymnasium).

Merparten av ombyggnadsprojekten återfinns i Järvaområdet, där cirka 550 lägenheter påbörjas eller färdigställs under 2016.

Stora Projekt och Investeringar

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden. Det pågår en slutförhandling om markförvärv av kvarteret Albano som kan bli aktuellt under 2016.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ytterstad- och demokrati

Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar där har modellen som utarbetats i Järvastadsdelarna blivit förebild också i andra stadsdelar. Upprustningen av ytterstadsområdena pågår för fullt, vi går in i 8:e året av långsiktigt totalupprustade lägenheter.

I söderförorterna pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.

I Söderort pågår totalrenovering av 195 lägenheter i Västberga, i Kärrtorp pågår upprustning av ett 40 lägenheter och i Vårberg 210 lägenheter. I Västberga pågår för fullt produktionen av våra mycket uppmärksammade ” Snabba Hus” där snart 297 små lägenheter för unga kommer stå färdiga.

Även inom områdena Hässelby gård och Vällingby pågår aktiviteter, där de boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas genom boendedialoger och återkoppling på dessa. Dialogdagar har genomfördes i Hässelby Gård och Grimsta. Fokusområden har varit trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Skapa tryggare gårdar med större tillgänglighet genom t.ex. belysning. Säkrare källarutrymmen genom troaxburar och bättre belysning. Här pågår också en rad nyproduktionsprojekt t.ex. kvarteret Triglyfen i Hässelby samt planering för ytterligare ” Snabba Hus” i Räcksta och Blackeberg.

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön.

Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Till årsskiftet 2015/2016 kommer 1 645 bostadslägenheter varit föremål för upprustning genom totala ombyggnationer av fastigheterna. Utöver detta kommer 875 bostadslägenheter genomgått uppgraderingar, upprustning av enstaka lägenheter. Det innebär att 45 % av lägenhetsbeståndet blivit upprustat vid årsskiftet. Merparten av ombyggnadsprojekten återfinns i Järvaområdet, där cirka 550 lägenheter påbörjas eller färdigställs under 2016.

I Husby pågår två kvarter med sammanlagt 212 lägenheter som kommer färdigställas under 2016 och 2017 samt start av två kvarter med sammanlagt 318 lägenheter under 2016.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. Detta arbete sker i tät dialog med boende, handlare och intressenter i Husby. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. 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 mot de ombyggda gatorna.

Första projektet av Stockholmshusen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Förhoppningsvis sista kvartalet 2016. Under 2016 färdigställs 99 ombyggda lägenheter i Tensta och 130 påbörjas under samma period. Detaljplan startas för ny och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

De stora skivhusen i Akalla renoveras kontinuerligt, under 2016 färdigställs det 4:e i ordningen med 99st lägenheter.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Svenska Bostäder har som mål att det under 2016 ska bildas minst 10 nya gårdsföreningar, samt att de föreningar som var aktiva under 2015 också ska vara det under 2016. Ett särskilt prioriterat område är att stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för t.ex. ensamkommande flyktingbarn. Hyresgästerna ska stimuleras/uppmuntras att göra saker tillsammans som på sikt ökar trivsel och trygghet där de bor. Vi har sedan starten haft över 200 gårdsföreningar spridda över hela vårt bestånd och idag har vi över 100 aktiva gårdsföreningar. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funktioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Varje år avsätts medel för detta ändamål. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Svenska Bostäders CSR-arbete ska sammanfattas i ett socialt bokslut för 2016. Ambitionen med CRS-arbetet under året är att systematisera och paketera de åtgärder och aktiviteter som ligger inom ramen för CSR. I arbetet med CSR ligger allt från sommarlovsskolor och feministisk stadsplanering till stöd vid flyktingmottagandet i Stockholm.

Nya bostäder

Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg – och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram
- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019.

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. 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 på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till minst 3 000 per år.

Svenska Bostäder planerar att redan nästa år uppnå cirka 900 påbörjade bostäder och 536 färdigställda. Större projekt omfattar Västerort, där 350 lägenheter påbörjas, varav, 240 lägenheter i ”Snabba hus”. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter.

Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet Blå Jungfrun i Hökarängen har följts av Lasse Liten i Annedal, Ungraren i Blackeberg och Idun i Bromsten.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby med beräknad byggstart våren 2016. Västberga är dock först ut med 282 lägenheter som flyttas in sommaren 2016. Nu inleds ett arbete parallellt tillsammans med exploateringskontoret med att se över möjligheten att lägga snabba hus i vanligt detaljplanearbete och bygga Snabba Hus som fortsättningsvis inte ska flyttas.

Stockholmshus: Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, Östberga och Kärrtorp.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Svenska Bostäder kommer fortsätta att rikta cirka 50 % av lägenheter som är upp till 2 rum och kokvrå till ungdomar (18-26 år). Under 2016 kommer även bolagets första ”Snabba hus”-lägenheter i Västberga färdigställas och hyras ut.

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

Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby med beräknad byggstart hösten 2015 respektive våren 2016. Västberga är dock först ut med 280 lägenheter 2015. Efter det så fortsätter sökandet efter mark för Snabba Hus, med en målsättning om byggstarter för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Bolaget arbetar vidare med att tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder ta fram ett ”Stockholmshus” med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Gruppbo- eller servicebostäder för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

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

Svenska Bostäder har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Mål

- Svenska Bostäders energianvändning ska inte överstiga 155 kWh/m² BOA och LOA för 2016. Målet avser köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten.
- Minst 20 % av lägenheterna i Svenska Bostäders bestånd ska ha tillgång till system för insamling av matavfall 2016.

En av de kommande årens stora utmaningar är minskad energianvändning i bolaget samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetsätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att utvecklas vidare. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt. Det kan t.ex. vara egen erfarenhet från vår nyproduktion men också av andra i branschen, lära av de goda exemplen. Ta del av nya rön runt forskning och utveckling.

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov. Här kan t.ex. lyftas fram de totalombyggnader som görs under 2016 med betydande energieffektiviserande åtgärder i form av tilläggsisolering, byte av fönster, FTX ventilation m.m. Ett flertal av dessa projekt finns representerade i samtliga stadsdelar på Järvafältet, men också i Vårberg och Innerstaden m fl. Utöver dessa totalombyggnader görs fasad- och fönsterbyten med tilläggsisolering, byte av värmepumpar och fläktar (FTX), samt injustering av värmesystem efter ombyggnad. Detta sker i hela beståndet. Uppföljning görs något år efter för att mäta verklig effekt mot planerad. Den stora volymen gällande totala ombyggnader har varit på Järva senaste åren med betydande fokus på energieffektivisering. Här kommer att göras uppföljning för att få kontroll på verklig effekt för att ta med sig kunskapen in i framtida projekt.

Bolaget arbetar aktivt med att installera vattenbesparande åtgärder i lägenheter, kan t ex vara kopplat till termostatblandare och toaletter som är resurseffektiva. Sker vi upprusning av enskilda lägenheter eller ombyggnad av fastigheten.

För att minska klimatpåverkan och övrig miljöpåverkan från resor i tjänsten kommer arbetet med att implementera den resepolicy som antogs under 2015 att fortsätta.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling behöver bolaget utveckla arbetsätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet. En utredning runt förutsättningarna för Bruna påsen kommer att färdigställas under 2016.

I samband med rivning och ombyggnationer genomförs materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Arbetsätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader ska utvärderas och vid behov vidareutvecklas.

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallsortering och energieffektiva installationer). Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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

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

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

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

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under 2016. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhagen, kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden är exempel där bolaget i samband med nyproduktion bygger förskolor. I kvarteter Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum

bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. I början på 2016 etablerar Stadsteatern en filial i Trappan. Under 2016 kommer fokus vara på att etablera en ersättning till restaurang torget. Vällingby C är i dag ett väl fungerade regionalt stadsdelscentrum för Västerort.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014-2015 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen startar upp under hösten 2015. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling. Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Arbetet pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

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

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ung praktikplats i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 75-tal ungdomar kommer erbjuds sommarjobb.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagets mål "Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser" kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget under 2015 har påbörjat ett förbättringsarbete. 2015 har också präglats av varumärkesarbetet. Detta inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus under 2016.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

Följande strategier är prioriterade:

- Svenska Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning så att vi kan attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens
- Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet
- Svenska Bostäder ska vara ”som en arbetsplats/arbetsgivare borde vara. Som ett led i detta samarbetar bolaget med Great place to Work. Utifrån resultat arbetar bolaget konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.
- Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor
- Svenska Bostäder ska i linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser. På detta sätt förmedlas fastighetsbranschens många intressanta yrkesroller.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

Internkontrollplan

Internkontrollplanen antas årligen av bolaget och följs upp året efter.

Familjebostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder har sex bolagsmål som stödjer kommunfullmäktiges fyra inriktningsmål. Bolagsmål ett och två riktar sig mot *Ett Stockholm som håller samman*, bolagsmål tre mot *Ett klimatsmart Stockholm*, bolagsmål fyra mot *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm* och slutligen bolagsmål fem och sex mot *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*.

1. Familjebostäder bidrar aktivt till ett socialt hållbart Stockholm

Familjebostäder har ett stort ansvar för stadens bostadsförsörjning. Med målet att skapa en långsiktigt hållbar stadsutveckling ska bolaget erbjuda boenden som efterfrågas av alla stockholmare. Bolagets bestånd ska även innehålla alternativa boendeformer, en bra mix av närservice och bostäder för prioriterade grupper.

Bolaget ska bidra till en hållbar utveckling av ytterstaden. Som en del av det arbetet kommer ett visionsarbete att genomföras i Rågsved.

Tillsammans med stadens övriga bostadsbolag, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna ska Familjebostäder även ta fram en ny modell för transparent, rättvis och systematiserad hyressättning för Stockholm.

2. Familjebostäders fastighetsbestånd har en hög, stabil och kvalitativ tillväxt

Familjebostäders högst prioriterade mål är att fördubbla bostadsbyggnadstakten. För att klara uppdraget har bolaget en bred projektportfölj med projekt både av stadsutvecklingskaraktär (såsom Älvsjöstaden) och av utfyllnadskaraktär (såsom Reflexen i Högdalen). Bolaget ser kontinuerligt över möjligheten till strategiska förvärv av tomter och projekt som passar in i bolagets projektportfölj.

Stockholmshusen är namnet på stadens gemensamma kraftsamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Familjebostäder samarbetar med Svenska Bostäder och Stockholmshem på en rad områden för att realisera satsningen. Genom att hålla nere produktionskostnader kan bolaget erbjuda bostäder som fler stockholmare har råd med.

3. Familjebostäders fastigheter och verksamhet bidrar aktivt till ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäders miljöarbete är en framgångsfaktor i arbetet med att skapa ett starkt varumärke och värna Stockholms attraktivitet. För att bidra till att uppnå målet om ett klimatsmart Stockholm arbetar bolaget långsiktigt med ett antal prioriterade insatser. Dessa omfattar dels externt riktade insatser mot fastighetsbeståndet och hyresgästerna, dels internt riktade insatser mot bolagets medarbetare och de egna kontorslokalerna.

Investeringar i förnyelsebar energi prioriteras med hänsyn till nytta och ekonomi. Arbetet med att driftoptimera befintliga fastigheter pågår kontinuerligt. Eftersom även hyresgästernas kunskap, attityd och beteende är av avgörande betydelse för en miljömässigt hållbar utveckling kommer kommunikationsinsatser för att bland annat öka matavfallsinsamlingen att genomföras.

4. Familjebostäder fokuserar på långsiktiga resultat och stabilitet

Ökningen av bostadsbyggandet kommer att påverka bolagets ekonomiska förutsättningar. Planering och prioritering av investeringar inom såväl nyproduktion och underhåll blir av yttersta vikt för måluppfyllelse både på kort och lång sikt. Fastighetsförvaltningen ska präglas av affärsmässighet.

Bolaget ska genom analys och målstyrning med relevanta nyckeltal uppnå en långsiktig avkastning jämförbar med liknade bolag inom branschen. Kostnadsmedvetenheten ska öka och de indirekta produktionskostnaderna minska. Bolagets styrning ska bygga på framtida målvärden.

5. Familjebostäder utvecklas genom att inkludera och aktivt lyssna in

Familjebostäder ska utveckla sin förmåga att fungera som en lärande organisation. Genom att ta del av goda exempel inom fastighetsbranschen, ta tillvara hyresgästernas synpunkter i

hyresgästsenkäter samt att i högre utsträckning inkludera medarbetarna i utvecklingsarbeten av olika slag skapas de rätta förutsättningarna för en sådan utveckling.

Bolaget ska ha god kontakt med sina hyresgäster och vara lyhört för deras behov och önskemål. Genom kommunikationsinsatser, hyresgästenkäter samt bolagets program ”Det lägenhetsstyrda underhållet” ges hyresgästerna möjlighet att påverka sin boendemiljö.

6. Familjebostäder utvecklar och attraherar kompetenser och talanger

Familjebostäder befinner sig i ett generationsskifte med omfattande pensionsavgångar samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. Ett aktivt arbete med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket kommer att präglade bolaget de kommande åren. Under våren 2016 ska en strategisk långsiktig plan för detta arbete tas fram.

I syfte att säkerställa att bolagets kompetens motsvarar framtida behov kommer bolagets kompetensprofil att kartläggas och analyseras. Resultatet av denna kartläggning ska beaktas i samband med nyrekryteringar och utbildningar. Medarbetarna ska erbjudas goda karriärmöjligheter och kompetensutveckling. Detta i syfte att möta både individens önskemål om utveckling och stimulans och bolagets behov på lång sikt.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare.

Den sista december 2014 stod drygt 472 000 personer i den kommunala bostadskön vilket var en ökning med 9 % jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är ca 13 % aktiva bostadssökanden. Mot denna bakgrund räknar bolaget inte med några vakanser varken i befintligt bestånd eller i nyproduktion. Den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler bedöms till knappt 4 % för 2016.

Det finns tecken på att den svenska byggbranschen är överhettad. Mellan åren 2010-2014 har byggindex ökat med 7 % jämfört med KPI:s ökning om 1 %. Detta har fått effekter för bolaget bland annat genom att underhållsåtgärder ofta endast kunnat upphandlas till relativt sett höga priser. Det har även inträffat att inga anbud inkommit. Bolaget bedömer att det finns en risk att underhållsåtgärder kommer att öka ytterligare i pris. En noggrann prioritering av insatserna är därför av extra stor vikt.

Intäkterna för bolagets lokaler är via avtal reglerade till utvecklingen av KPI vilket lett till oförändrade intäktsnivåer de senaste åren. Bolaget förutser därför en oförändrad utveckling under kommande år. Det ökade behovet av tillfälliga boende för bl a ensamkommande flyktingbarn kan bidra till sänkt vakansgrad för lokaler. Tidplan för projekt kan påverkas då lokaler som används för tillfälliga boende är tomställda i avvaktan på projekt.

Verksamhetsförändringar

Familjebostäders strategiska arbete ska genomlysas. Målet är att säkerställa att bolaget står rustat inför de utmaningar som bolaget kommer att möta genom kraven på bland annat bostadsbyggande och inom kompetensförsörjning.

Det interna gränssnittet inom bolagets resurser som rör administration ska ses över. Fokus ska flytta från administrativa rutiner till ett resultatorienterat arbetssätt. Ansvaret för vissa funktioner kan behöva flyttas för att säkerställa en effektiv framtida organisation. Vidare har implementeringen av nytt ekonomisystem nyligen slutförts. Under 2016 kommer arbetet att inriktas på att utbilda personalen i syfte att ta tillvara systemets fulla potential och effektivisera ekonomiadministrationen.

Familjebostäder ska fortsätta utveckla sina arbetssätt och metoder med målet att skapa en effektiv organisation med fokus mot kärnverksamheten. Bland det prioriterade förbättringsarbetet under 2016 kan nämnas utveckling av processen för underhållstyrning och planering. Prioriteringen av underhållsåtgärder ska framöver i större utsträckning utgå från våra måltal.

Familjebostäder ska skapa en arbetsmiljö där goda exempel sprids. Medarbetare ska uppmuntras att hitta möjligheter till smarta resultatförbättringar.

Bolaget har tillsammans med stadens övriga bostadsbolag inlett ett projekt med syfte att utreda möjligheten att införa en gemensam hyresdebiteringsfunktion. En sådan enhet förväntas medföra minskad sårbarhet och lägre administrativa kostnader.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Intäkter

De budgeterade intäkterna för 2016 bedöms öka med drygt 3 % jämfört med prognosen för 2015. De främsta anledningarna till ökningen är färdigställd nyproduktion samt bedömd hyresutveckling.

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnaderna består av taxebunden drift, administration, underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Kostnaderna för värme, el och vatten bedöms totalt öka med knappt 2 % jämfört med prognosen för 2015. Prishöjningar är främsta orsaken till ökningarna. Underhållet är i nivå med prognostiserat för 2015 men ca 20 % lägre än bokslutet för 2014 vilket är hänförligt till att bolaget hade fortfarande en del av stimulans Stockholmsspengarna kvar att tillgå. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt ökar med ca 3 % respektive 2 % jämfört med prognosen för 2015 vilket beror på förändringen av beståndet.

Avskrivningar

Avskrivningarna har ökat med knappt 9 % jämfört med 2015 och ca 30 % jämfört mot bokslut 2014. Anledningarna till ökningen är K3-reglerna och att ett flertal stora projekt förts över till planerlig avskrivning, bl.a. Rinkebystråket.

Kapitalkostnader och resultat

Med anledning av det låga ränteläget förblir bolagets finansiella kostnader desamma för 2016 som för prognosen 2015. Jämfört med 2014 har kostnaderna minskat med ca 20 %, trots en

ökad belåning vilket är hänförligt till lägre ränta. Bolaget ser en mycket stor risk ifall låneräntan skulle höjas. Det skulle medföra kraftiga ökning av bolagets finansiella kostnader och ha stor påverkan på resultatet. Ett högre ränteläge skulle också påverka bolagets långsiktiga planering för bostadsbyggandet.

Familjebostäders resultatkrav uppgår till 350 mnkr vilket är en ökning jämfört med det prognostiserade resultatet för 2015. Ökningen är hänförlig till besparingar, en fortsatt jämn hyresutveckling och större fastighetsbestånd.

Investeringar

För att nå målet om bostadsbyggande kommer bolaget att öka sina investeringar. Bolagets samlade investeringar för 2016 uppgår till ca 1 406 mnkr, varav drygt 900 mnkr utgör investeringar i nyproduktion. Den sammanlagda investeringsvolymen är nästan dubbelt så hög som 2014.

Bolaget hade 2014 en soliditet på 64 % vilket är en bra grund för en långsiktig stabil finansiering. Den ökade nyproduktionen resulterar i ökade hyresintäkter men också i högre avskrivningar och finansiella kostnader. Med kommande års investeringsvolym är det av yttersta vikt att nyckeltal som soliditet och driftnetto följs noggrant.

För att nå en långsiktig stabil tillväxt bedömer bolaget att det är fundamentalt att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Belåningsgraden bör endast ökas för att finansiera sådan nyproduktion och ombyggnad som bidrar till att öka bolagets avkastning på lång sikt och säkerställa en fortsatt stabil soliditet.

D: Stora Projekt och Investeringar

För perioden 2016-2020 bedöms bolagets investeringar uppgå till ca 9 mdr varav nyproduktion står för merparten. Bolagets projektportfölj innehåller nästan 4 000 bostäder. Inga förvävsprojekt är medräknade.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Utöver ovan nämnda förvävsprojekt i Årstaberget har bolaget inga andra förvärv planerade i dagsläget.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

Ytterstadsområden och demokrati

Familjebostäders arbete med ytterstads- och demokratifrågor har pågått under en längre tid. Tyngdpunkten har legat i områdena Rågsved, Farsta, Rinkeby, Tensta och Högdalen. Fokus ligger på satsningar på nya bostäder och arbetsplatser. Därutöver arbetar vi med social hållbarhet och demokrati.

Under år 2016 fortsätter Familjebostäder med visionsarbetet i Rågsved som ska ligga till grund för den planerade utvecklingen av området. I samverkan med boende och övriga aktörer i området tas en gemensam plan fram om vad området och centrumet bör innehålla. Målet är att skapa en attraktiv boendemiljö med trivsel och trygghet som lockar näringsidkare och företag till platsen och som därigenom ökar värdet på våra fastigheter. Genom att skapa

ett större flöde och flera arbetsplatser främjas en integration med övriga delar av Stockholm Stad.

I Rågsved kommer 180 lägenheter, varav 108 studentlägenheter att byggas. Produktionsstart kommer förhoppningsvis ske under senare hälften av 2016.

Ett första utbildningstillfälle har genomförts inom ramen för pilotprojektet att öka kunskapen om våld i nära relationer. Pilotområde är Rågsved och bolaget har erhållit en positiv respons. Arbetet sker i nära samverkan med andra fastighetsägare, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus, Hyresgästföreningen m.fl. Efter utvärdering kommer en plan tas fram för det fortsatta arbetet.

Nya bostäder

Familjebostäders uppdrag att fördubbla byggvolymen av hyresrätter från 500 till 1000 per år kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande söker bolaget kontinuerligt efter möjliga förvärv i lämpliga lägen.

Familjebostäder planerar att bygga bostäder i områden med redan etablerad bebyggelse och i stadsdelar med sämre socioekonomiska förhållanden. I identifieringen av byggbar mark utgår bolaget från de områden och stråk som staden i översiktsplanen pekat ut för förtätning. Bolaget ser dessutom över möjligheten till förtätning inom eller i anslutning till de egna fastigheterna. Familjebostäder har god lokalkännedom och många idéer om dels möjliga infillsprojekt, dels möjligheten att utveckla fastigheter.

Genom samarbete med bostadsrättsbyggare kan Familjebostäder planera för större områden med blandad upplåtelseform som ofta efterfrågas. Marknadsanalyser kommer att genomföras i områden där Familjebostäder är aktiva i syfte att kartlägga både behovet av olika lägenhetstyper, såsom storlekar, studentlägenheter, mix av upplåtelseformer och andra behov hos de boende såsom av lokaler, förskolor, service, etc.

För att möta den ökade byggvolymen har bolaget identifierat ett antal förbättringsområden som det interna arbetet kommer riktas mot 2016. I syfte att finna innovativa lösningar inom nyproduktionsprocessen samt öka bolagets förmåga att producera yteffektiva lägenheter ska bolaget söka samsarbetsområden internt inom staden samt med privata aktörer. Arbetet med projektet Stockholmshuset i syfte att få fram ett nytt, kostnadseffektivt byggkoncept fortsätter. Kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader under garantitiden. I samband med detta ska rutiner för slutbesiktning stärkas. Resurser och kompetenser inom projektutveckling, controlling och kalkylering ska förstärkas.

Nya bostäder för fler grupper

En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshuset och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisionsarbete och innefattar bland annat ett kontinuerligt eftersökande av mark som lämpar sig väl för studentlägenheter. Utöver detta arbetar bolaget kontinuerligt med att identifiera ytor i befintligt bestånd som kan byggas till studentbostäder. Familjebostäder planerar för mindre studentlägenheter med eget kök. Det är

vad som efterfrågas och en sådan planlösning gör det även möjligt för hyresgästen att bo kvar längre, kanske under hela studietiden. Närhet till skola och kollektivtrafik prioriteras högt.

Familjebostäder ska bidra med tillfälliga boenden till ensamkommande flyktingbarn. Bolaget har identifierat och föreslagit ett antal lokaler under det gångna året och arbetet med att tillskaffa fler lösningar fortsätter under 2016.

Vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas. I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till lägenhet i entréplan. Vid tomställande av lokaler görs en bedömning om de lämpar sig för anpassning till grupp- eller serviceboenden.

Familjebostäder har infört kompiskontrakt och lämpliga lägenheter med rimlig hyra kommer även fortsatt att öronmärkas för ändamålet. Under året kommer bolaget att implementera kompiskontrakt för pensionärer. Formen innebär en möjlighet för äldre att bo kvar längre i hemmen och känna trygghet i att ha en medboende i sin direkta närhet.

Familjebostäders lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen och för att underlätta tilldelning märks lägenheterna upp med vad de lämpar sig bäst för utifrån bolagets åtaganden. Under 2016 kommer bolaget att förmedla ungdomslägenheter, försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till kön för förtur vid särskilda omständigheter.

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

Familjebostäder arbetar strategiskt och långsiktigt med att minska bolagets påverkan på klimatet. Bolaget prioriterar främst tre övergripande insatser. Mätningar visar att arbetet med att optimera driften i befintliga fastigheter har gett resultat och arbetet fortsätter 2016. Energiinvesteringar genomförs och prioriteras utifrån de fastigheter där effekten blir störst. I ny- och större ombyggnationer kan det bli aktuellt att installera solfångare som används för uppvärmning av varmvatten. Upprustningen av fastighetsbeståndet är en viktig del i att minska energianvändningen och i förlängningen en viktig del i bolagets miljöarbete. Informationsinsatser med målet att påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning ska genomföras.

Ur ett kortare tidsperspektiv genomförs bl. a följande aktiviteter 2016. Vid nyproduktion ska bolaget planera för säkra cykelparkering och i befintligt bestånd kommer möjligheten att skapa säkra cykelparkeringar att ses över. Förutsättningar ska skapas för företag och föreningar att kunna etablera bilpoolsverksamheter i samband med nyproduktion. Infrastruktur för elbilar ska utökas. Hyresgästers önskan om nära stadsodling ska tillmötesgå. Där det är möjligt ska utrymme för vertikala trädgårdar skapas.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Utgångspunkten för Familjebostäders arbete med tillgänglighet är Stockholms stads program för ökad delaktighet. Bolagets mål är att förbättra möjligheten till delaktighet genom att utföra åtgärder i den fysiska miljön. Men det handlar också om att göra bolagets verksamhet, tjänster och information mera tillgängliga och användbara för ”alla”.

Arbetet med tillgänglighetsanpassningar fortsätter. En inventering av möjliga åtgärder i syfte att öka tillgängligheten inom bolagets bestånd har genomförts. Åtgärder som är till nytta för många och som ökar möjligheten till ett "självständigt boende" till en rimlig kostnad prioriteras. Bolaget genomför dessutom "fysiska" förbättringar i befintligt bestånd genom att åtgärda "enkla hinder" för att öka framkomlighet, användbarhet och delaktighet. Vid nyproduktion beaktas krav på tillgänglighetsanpassning vid framtagande av produktionskostnaden.

Familjebostäder ska bemöta sina hyresgäster och leverera sina tjänster på ett tydligt, tillgängligt och användarvänligt sätt. För att uppnå detta krävs det att bolaget har kunskap om några vanligt förekommande funktionsnedsättningar för att få en ökad insikt och förståelse för olika människors behov och svårigheter. Insiktsutbildningar ska genomföras och webben ska användas som ett verktyg att förbättra bolagets information.

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

En viktig del i Familjebostäders arbete med tyngdpunktsområden är att skapa fler arbetsplatser. Marknadsföringsinsatser genomförs i syfte att kommunicera den potential som utvecklingsområden har. I dialoger som genomförs med inblandade aktörer för utvecklingen av ytterstaden framförs bolagets önskemål om fler möjligheter för arbetsplatser.

Arbetet med en av bolagets största satsningar fortsätter. Utvecklingen av Rinkebystråket till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata går under året över till löpande förvaltning. För Rinkebys långsiktiga tillväxt behövs en större dagbefolkning, framförallt som underlag för mer handel och service men också för att koppla ihop stadsdelen mer med Stockholms offentliga verksamhet, näringsliv etc. Bolaget arbetar på olika sätt med den frågan, dels konkret med att inrymma verksamheter i egna befintliga lokaler i Rinkebystråket och dels mer informellt genom kontakter med aktörer som behöver andra typer av större lokaler. Utvecklingen av Rinkebystråket bidrar även till utvecklingen av Järva.

Familjebostäder fortsätter planeringsarbetet för utvecklingen av Fagersjö. Planer för området innefattar i nuläget nya bostäder, utvecklad infrastruktur och närservice.

Bolaget är aktivt i alla dess tyngdpunkter genom olika fastighetsägarföreningar. Genom arbete tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling. Konkret sker detta genom t ex sponsring till läxhjälp, idrottsevenemang, nattvandrandringar samt event i ytterstadsområden ex Tensta marknad och Fagersjödagen. Samarbete sker främst med aktörer som har fokus på barn och ungdomar och bolaget söker särskilt efter aktiviteter som riktar sig till kvinnor och flickor. Sponsrade aktiviteter ska uppfylla aktuella jämställdhets- och mångfaldskrav.

En modell för kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler ska tillsammans med stadens övriga bostadsbolag tas fram och implementeras.

Fler skolor och förskolor

Vid utveckling av ett större område eller stadsdel beaktas behov av samhällsfunktioner såsom skolor och förskolor. Marknadsundersökningar ger underlag om vad för behov som framtida hyresgäster förväntas ha i nyproduktion.

För närvarande har Familjebostäder tio projekt som innehåller planerade förskolor. Bland de större förskolorna kan nämnas de belägna i Perstorp, Kabelverket dp 3, Årstafältet etapp 2, Kristinebergsslott samt Algoritmen.

När vakans uppstår i en lokal ser bolaget alltid över vad lokalen lämpar sig för och matchar det mot behov av t.ex. förskola.

Förbättra lokalutnyttjandet

Det finns en stor efterfrågan av lokaler i anknytning till bostadsområden. I syfte att effektivisera lokalutnyttjande görs en inventering av de egna fastigheterna för att frigöra mindre lokaler och förråd för uthyrning.

En översyn av bolagets egen lokalisering har påbörjats. Översynen omfattar placeringar av stödfunktioner, besökskontor samt områdeskontor och målet är att uppnå yteffektivisering, kostnadsbesparing samt effektivare arbetssätt.

Familjebostäder kommer under 2016 arbeta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt Älvsjö torg. De olika centrumen ska erbjuda en bra mix av service och handel för att underlätta vardagen och öka trivselen för de boende och de som rör sig i området. Enklare marknadsundersökningar av respektive plats kommer genomföras som underlag till vad som efterfrågas.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Relationen och dialog med hyresgästerna är en viktig del i Familjebostäders arbete med att skapa delaktighet och inflytande. Bolagets hemsida kommer att utvecklas i syfte att ytterligare förenkla för kunden och utbildningar i positivt kundbemötande kommer att genomföras.

Kundmötet i samband med boendeintroduktionen ska utvecklas. Två nya koncept kommer arbetas fram, en digital introduktion och en anpassad boendeintroduktion avseende nyproducerade fastigheter.

Tidigare genomförda boendedialoger samt hyresgästenkäter utgör ett bra underlag i bolagets förbättringsarbete med målet att skapa bättre boendemiljöer. Bolaget arbetar kontinuerligt för att hitta nya former för dialog i syfte att stärka känslan av inflytande och delaktighet hos de boende.

I projekt Rinkebystråket har boendeinflytande och jämställdhetsfrågan haft stort fokus redan tidigt i projektet. Butikmix och service har framförallt anpassats efter kvinnor och barn, som ett komplement till Rinkebyborg som idag framförallt besöks av männen. I boendedialogen har man arbetat aktivt med att söka upp boende fysiskt för att kunna anpassa ex språk för att få svar på frågor och fånga upp de boendes synpunkter.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Familjebostäder ska bidra till stadens ökade ambitioner att erbjuda jobb och praktik och att minska ungdomsarbetslösheten. Målet för Familjebostäder är att ta emot 8 praktikanter och 80 sommarungdomar.

Bolaget kommer fortsätta organisera och erbjuda sommarjobb till ungdomar i tyngdpunktsområden. Arbetet har pågått i många år och bolaget har förutom många positiva erfarenheter en effektiv organisation för hanteringen och styrningen av arbetet.

Praktikanter från olika utbildningar söker ofta praktikplats hos Familjebostäder. En viktig ståndpunkt när ungdomar erbjuds arbete eller praktikplats är att arbetsuppgifterna är meningsfulla och en tydlig handledning erbjuds.

Bolaget ska erbjuda praktikplats för arbetsträning till kandidater, oavsett ålder, som söker praktikplats via jobbtorg. En utmaning i det arbetet är att säkerställa att praktikanten får stöd och aktiv handledning för dels arbetsrelaterade frågor och dels frågor av administrativt karaktär som inte är direkt arbetsrelaterade.

Familjebostäder kommer fortsätta arbeta för att i största möjliga mån implementera sociala krav i de upphandlingar där det är möjligt. Tillsammans med andra fastighetsbolag utbyts erfarenheter i syfte att ta lärdom av erfarenheter och goda exempel.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Familjebostäder befinner sig i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. Bolaget är beroende av ett starkt arbetsgivarvarumärke, då kompetensförsörjningen kommer att vara en av bolagets största utmaningar de närmaste åren. En ny strategi för bolagets HR arbete kommer att tas fram.

Flera aktiviteter kommer att genomföras med målet att göra bolaget attraktivt på arbetsmarknaden. I detta arbete beaktas nuvarande och presumtiva medarbetares önskemål och preferenser.

Rekryteringsarbetet ska genomsyras av ett genus- och antirasistiskt perspektiv, där kompetens är i fokus. Tydliga riktlinjer finns tillgängliga och vid nyanställningsintroduktioner är detta ett viktigt informationsområde.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Familjebostäders arbete med jämställdhetsintegrering och mångfald utgår från bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument. Alla anställda på Familjebostäder har ett ansvar för att det dagliga arbetet präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Detta är frågor som regelbundet diskuteras inom bolagets olika forum som t.ex. företagsledning och chefskollegier. Utbildning i dessa frågor har och kommer fortsatt att genomföras.

I bolagets arbete med verksamhetsplaneringen tas enhetsvisa verksamhetsplaner fram där alla medarbetare delaktiga. Medarbetarneken är ett viktigt verktyg för att bl. a skapa ett klimat som präglas av att det är högt i tak och att alla får komma till tals. Lönekartläggning genomförs regelbundet och underlaget analyseras i syfte att vidta nödvändiga åtgärder vid behov. Vid tillsättning av tjänster eller val av praktikanter är det parametrar som erfarenheter, kompetenser samt personliga egenskaper som styr val av kandidat.

Under 2015 mottog Familjebostäder ett pris för störst förbättring i Attraktiv Arbetsgivarindex. Det är ett benchmarkindex som sammanställer personalnyckeltal från både privata och

offentliga företag och verksamheter. Nyckeltal som sammanställs är bl a lönestatistik, andel kvinnliga chefer och antal utbildningsdagar per anställd och år. Nyckeltalen skapar ett bra underlag för det fortsatta förbättringsarbetet i bolaget.

Bolaget prioriterar rekryteringar av utrikesfödda chefer i syfte att öka mångfalden.

Micasa Fastigheter

Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Micasa Fastigheter ska tillhandahålla attraktiva boenden som är tillgängliga, trygga och med rimlig hyra för av staden prioriterade grupper med svag ekonomi. Bolaget ska fortsätta att fokusera på bolagets kärnverksamhet. Tillhandahålla och utveckla vård- och omsorgsboende, servicehusboende, seniorboende, trygghetsboende och LSS-boende.

För att nå de ekonomiska målen behöver verksamheten fortsätta fokusera på varje fastighets ekonomi, ha tydliga rutiner och en väl genomarbetad och långsiktig plan där hållbarhet, tillgänglighet och trygghet är naturliga delar.

Vid ombyggnader ska bolagets åtgärder vara återhållsamma vid standardhöjningar i syfte att tillhandahålla rimliga hyresnivåer som målgruppen har råd att efterfråga. Bolaget har som uppgift att bidra till att sänka stadens totala kostnader. En viktig funktion i det arbetet är att tydligare definiera beställar- och utförarrollerna.

Micasa Fastigheter arbetar under 2016 med dessa prioriteringsområden;

- vara ett allmännyttigt, affärsmässigt och ekonomiskt hållbart fastighetsbolag
- ha nöjda kunder
- ha välskötta, trygga och tillgängliga fastigheter
- säkerställa minskad energiförbrukning och minskad miljöbelastning
- vara en jämställd och attraktiv arbetsgivare och ha en väl fungerande organisation
- verka för delaktighet och inflytande för hyresgäster
- tillsammans med stadens förvaltningar och bolag verka för att säkerställa behovet av äldreboendeplatser samt boenden för prioriterade grupper

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Micasa Fastigheter har funnits i sin nuvarande form sedan 2005 och har under den tiden vuxit mycket. Stor kraft och stora resurser har lagts på energibesparande åtgärder, ombyggnader samt på att åtgärda det eftersatta underhållet. Bolaget befinner sig nu i en fas där arbetet kan koncentreras och resurser ska läggas på bolagets kärnverksamhet som består av förvaltning och drift av fastigheterna, långsiktigt planerade investeringar samt att erbjuda attraktiva bostäder med rimliga hyror. Micasa Fastigheter har utifrån dessa förutsättningar skapat en långsiktig ekonomisk plan som ger möjlighet till att möta framtida utmaningar och samtidigt nå uppställda mål. Planen ger en stabilitet och långsiktighet för Micasa Fastigheter och ger bolaget möjlighet att arbeta strategiskt och systematiskt. Bolaget har bytt lokalisering från innerstaden till Husby vilket resulterat i en ökad personalomsättning. Nyrekrytering av medarbetare gör att vakanser nu är fyllda. Tidigare VD har lämnat bolaget och ny VD tillsatts.

Förvaltning och drift

Arbetet med att införa en ny organisation och skapa rutiner och processer som stödjer det nya arbetssättet pågår och kommer fortsätta att vara prioriterat och successivt implementeras under 2016. Det förväntade resultatet är att skapa en ökad tydlighet gentemot kund genom bättre planering och framförhållning av åtgärder i fastigheterna. Genom att upptäcka brister i tidiga skeden får bolaget en ökad kostnadskontroll och även möjligheter till förbättrad service till kunderna genom att i god tid kommunicera med de boende om planerade och direkta åtgärder.

Investeringar

Utifrån fastighetsplaneringen ska bolaget bygga om de fastigheter där det finns ett långsiktigt behov och som ger en god avkastning. Fokus kommer läggas vid att byggkostnaderna håller en konkurrenskraftig nivå och att arbetena följer tidplanen. För att uppnå detta är en projektprocess framtagen som tydliggör ansvarsfördelning och kritiska delmoment i byggprocessen. Innan beslut om projektering för ett projekt tas eller genomförande av projekt ska en erfarenhets- och rimlighetsbedömning genomföras så att bolaget i ett tidigt skede kan forma och styra projektet till önskat resultat.

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

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

Äldreomsorgsbehovet för perioden 2013-2040 visar att staden med undantag av Region Västerort har ett överskott av vård- och omsorgsplatser fram till 2026. Behovsprognosen bygger på att stockholmaren förväntas hålla sig friskare längre och behov av särskilt boende kommer senare i livet. Behovsprognoserna tas fram av Sweco på uppdrag av Äldreförvaltningen och uppdateras löpande. Prognosen ligger sedan till grund för regionens boendeplanering. En möjlighet finns att direktivet, att uppfylla stadens bostadslöfte för personer över 85 år, kan påverka behoven och ge förändrade planeringsförutsättningar. Bolaget är en viktig aktör i Äldreboendeplaneringen och kommer att delta i övriga utredningar som berör lokalförsörjning för bolagets målgrupper. Micasa Fastigheter ska i samverkan med berörda förvaltningar upprätta åtgärdsplaner för att säkerställa behovet av äldreboendeplatser, tydliggöra funktionen för olika former av bostäder för äldre, profilboende och intressentboende. En strategi för trygghetslarm i särskilt boende samt utredning kring den samlade planeringen för boende inom bolagets målgrupp ska också tas fram. Även möjligheten att minska kostnaderna för gemensamhetsytor i LSS-bostäder som belastar hyresgästerna ska utredas och övervägas.

Flyktingsituationen i världen gör att fler personer än tidigare söker sig till Stockholm. Här har Micasa en viktig uppgift att bistå bland annat Socialförvaltningen och SHIS med lokaler/ bostäder för att kunna härbärgera det stora antalet flyktingar. För att kortsiktigt och akut möta

behovet hyr Micasa Fastigheter ut lokaler som för närvarande är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel. Behovet av långsiktiga boendelösningar kommer dock att öka. Micasa Fastigheter ska därför bidra till att skapa fler boenden för prioriterade grupper som nyanlända flyktingar, ensamkommande flyktingbarn och familjer med osäkert boende.

För att uppnå ett effektivt, jämlikt och hållbart utnyttjande av Micasas fastighetsbestånd ska bolaget samarbeta med berörda förvaltningar och bolag. Micasa Fastigheter ska dessutom delta i utredningar och samarbeten i syfte att säkerställa behov av äldreboendeplatser, profil- och intressentboenden, boenden för personer med funktionsnedsättning och personer med behov av särskilt stöd i sitt boende.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas exklusive realisationsvinster uppgå till 90 mnkr vilket är något högre än 2015 års prognostiserade resultat på 53 mnkr. Resultatet för 2014 var 94 mnkr exklusive realisationsvinster och 298 mnkr inklusive realisationsvinster. Under 2015 har inga fastighetstransaktioner skett, under 2014 såldes fastigheterna Ceremonien 5 i Bromma och Stegsholm 3:5 i Haninge vilket gav en reavinst för 2014 mnkr. För 2017 och 2018 beräknas resultatet ligga på ca 69 mnkr respektive ca 62 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas till 116 mnkr 2016, prognos för 2015 är 98 mnkr. Utfallet 2014 var 142 mnkr. Planerade reparationer (underhåll) beräknas uppgå till 58 mnkr. Det är en utökning av det planerade underhållet för att kunna erbjuda bra fastigheter genom långsiktig planering. Det är också en tillfällig utökning av reparationer då bolagets ekonomi möjliggör detta då mediakostnaderna bedöms vara låga under året.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 368 mnkr 2016, prognossiffran för 2015 är 368 mnkr. Utfallet 2014 var 307 mnkr, siffran påverkades av att bolaget erhöll 63 mnkr från Skatteverket för återbetalning av fastighetsskatt.

Kostnaderna för administration och personal beräknas öka till 95 mnkr från prognossiffran för 2015 om 93 mnkr. Antalet tjänster budgeteras till 74 vilket är oförändrat mot budget 2015. Personalkostnaderna budgeteras till 66 mnkr jämfört med prognossiffran på 61 mnkr för 2015. Utfall 2014 var 61 mnkr. Personalkostnadsprognosen för 2015 har påverkats av att en del tjänster har varit vakanta under delar av året. Budgeten påverkas även av att reception och vaktmästeri kommer tas tillbaka från att ha varit utlagd på entreprenad. Det som även påverkar är att tidsskrivning på projekt är mindre i budgeten för 2016 än i prognosen för 2015. Kostnaderna för annan administration väntas bli något lägre då bland annat kostnaderna för flytten av kontoret belastar 2015. Vidare så minskar kostnaden för införandet av nytt ekonomisystem, projekt SUNE, som genomfördes 2015. Införandet av nytt fastighetssystemet projekt VERA är en utökning till 2016.

Bolagets omsättning beräknas uppgå till 1 072 mnkr 2016, prognos för 2015 är 1 031 mnkr. Utfall 2014 var 1015 mnkr. Utöver den årliga hyresjusteringen har det skett flera stora inflyttningar efter ombyggnader under hösten som får helårseffekt 2016. Det är ombyggda bostäder och lokaler som har varit tomställda.

De totala finansiella kostnaderna påverkas positivt av de låga marknadsräntorna och budgeteras till 109 mnkr 2016, prognos för 2015 är 133 mnkr. Utfall 2014 var 176 mnkr.

Under 2015 har äldre bundna lån kunnat tecknas till aktuell låneränta som är lägre. Information om koncerninterna räntor och skatteavdrag i Bilaga 1.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 525 mnkr under 2016, prognosen för 2015 är 503 mnkr. Utfall för 2014 var 392 mnkr. I flerårsplanen var investeringsramen tillfälligt satt till 755 mnkr 2016 för att kunna hantera ombyggnaden av Hamnvakten 7 samt fastigheten Vårdhemmet 2. Båda projekten uppstod till följd av skador och låg inte i den långsiktiga planen. Projekt Hamnvakten 7 sprids ut på fler år än tidigare beräknat och blir inte lika omfattande 2016 och projekt Vårdhemmet 2 planerar bolaget att avyttra under 2016. Investeringarna under perioden 2017-2019 beräknas uppgå till omkring 450 mnkr per år enligt flerårsplanen.

Stora projekt och investeringar

Övriga genomförandeprojekt, mellan 50 mnkr och 300 mnkr, som godkänts av styrelse

Ombyggnad i del av fastigheten Köpenhamn 1, Kista vård- och omsorgsboende, så att lokalerna uppfyller arbetsmiljökraven för arbete i våtutrymmen för totalt 93 platser. Projektet innebär installation av sprinkler, nya skölj- och hygienrum samt renovering av allmänna utrymmen och sex tvättstugor. Första etappen påbörjas under hösten 2015 och beräknas vara klar hösten 2016. Andra etappen påbörjas under hösten 2016 och är klar till sommaren 2017. Projektets beräknade produktionskostnad uppgår till 86 mnkr. Budget för 2016 är cirka 39 mnkr inklusive moms.

Ombyggnad i del av fastigheten Filen 4, Hornstulls servicehus, till vård- och omsorgsboende om 90 platser samt två LSS-gruppboendestäder om totalt 10 -12 platser. Länsstyrelsen underkände de tidigare lokalerna då bostäderna saknade egna hygienutrymmen. Vård- och omsorgsdelarna kommer att förhyras av två privata aktörer. Ombyggnaden startade under hösten 2014 och beräknas vara klar till årsskiftet 2016/2017. Beräknad total produktionskostnad är 210 mnkr inklusive moms enligt genomförandebeslutet. Budget för 2016 är 73 mnkr inklusive moms.

Övriga planeringsprojekt, mellan 50 mnkr och 300 mnkr, som godkänts av styrelse

-

Projekt av mindre omfattning

Bolaget har reserverat särskilt utrymme i projektbudgeten för bland annat hissbyggnader, utemiljö, energi och miljö, tillgänglighet och trygghet. Det är områden som är prioriterade och återkommande samt kräver långsiktig planering och samordning. Dessa prioriterade områden tillsammans med höjd kvalitet på driften ska bidra till att förstärka servicen mot hyresgästerna. Denna återkommande och fasta planering kommer också ge effekt på driften då fastigheterna successivt blir bättre underhållna.

Arbetena med att få in fiber i fastigheterna fortsätter under nästkommande år och för 2016 beräknas investeringarna uppgå till 33 mnkr inklusive moms. Fram till årsskiftet beräknas cirka 3 500 bostäder fått fiber installerat och under 2016 beräknas 2 200 fiberinstallationer genomföras. Totalt omfattar projektet cirka 7 600 bostäder. Ett delmål uppfylldes 13 maj 2015 då 3 000 anslutningar uppnåddes vilket innebar inkomst för näthyra från kommunikationsoperatören Telia.

Bolaget har tagit fram ett lokalprogram för akutboende och stödboende i modulbyggnader tillsammans med Socialförvaltningen. Möjliga platser för att placera ut paviljongerna har identifierats. Tanken är att paviljongerna hyrs in och sätts upp på platser med tillfälliga bygglov. De beräknas klara under sen höst 2016.

Det är också prioriterat att hålla nere vakanser genom att snabbt anpassa lokaler för nya hyresgäster.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Fastigheten Vårdhemmet 2 i Råcksta evakuerades i november 2014 på grund av vattenskada. Det finns ett behov av upprustning samtidigt som fastigheten kan användas för annan användning på ett effektivare sätt inom staden. Bolaget arbetar för att genomföra en försäljning under 2016. Med detta scenario kommer den planerade investeringen i fastigheten inte att genomföras. I flerårsplanen finns projektet med till en planerad produktionskostnad om 135 mnkr.

Hammarö 11 är en liten fastighet belägen i Farsta. Idag innehåller den hemtjänstlokaler och har tidigare varit förskola. Fastigheten ligger inom ett exploateringsområde och avsikten är att bygga ett större bostadshus på platsen. Planen är att sälja fastigheten inom staden för bättre utnyttjande av marken. Det beräknas ske under 2016.

Det finns inga konkreta planer på ytterligare försäljningar av fastigheter under perioden men kan bli aktuellt om stadens behov förändras.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Demokrati och ytterstadsutveckling

Micasa Fastigheter ska fortsätta att arbeta med boinflytande för att stärka demokratin, exempelvis genom kundundersökningar, boråd, trivselsråd och kontinuerliga husmöten. Bolagets information ska vara enkel, tydlig och enhetlig samt bidra till att föra en dialog med kunder och hyresgäster.

Bolaget erbjuder olika boendeformer fördelade över hela staden. I planeringen av fastigheternas utveckling följs prognoserna för hur behoven kommer att utvecklas. För att uppnå ett effektivt, jämlikt och hållbart utnyttjande ska bolaget samarbeta med berörda förvaltningar, bolag, nämnder och delta i utredningar och arbeten i syfte att säkerställa behov av äldreboendeplatser, profil- och intressentboenden, boenden för personer med funktionsnedsättning och särskilda boenden. Bolaget ska använda resurserna och fastigheterna på ett strategiskt sätt för att möta kommande behov och förändring.

Nya bostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

En av bolagets främsta uppgifter är att effektivisera och bygga om i befintliga fastigheter. Nivån på upprustningarna ska vara skäliga så att hyrorna blir rimliga. Arbetet fortsätter med att implementera den långsiktiga fastighetsplanen. I planen ligger omstruktureringar av befintliga fastigheter samt nyproduktion. Det som till stor grad har påverkat fastighetsplanen är hur Arbetsmiljöverket ser på tillgänglighet i badrum inom bostäder som kräver biståndsbedömning för att få hyra. Vidare har fastigheternas tekniska status och ekonomi varit vägledande samt hur stadens boendeplanering ser ut. Förändringar i bolagets fastigheter styrs till stor del av förändrat behov hos stadsdelarna och Socialförvaltningen och deras

beställningar av ombyggnader. Beroende av vilken typ av yta som blir tillgänglig så anpassas framtida användning efter detta. Det som påverkar är var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som förekommer i fastigheten. Generellt är det högre tillgänglighet i bolagets fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare vilket underlättar för att tillgodose behovet hos nya hyresgäster. I alla projekt är ekonomin i fokus för att kunna hålla hyreskostnaderna på rimliga nivåer. Det betyder att bolaget är återhållsamt med standardhöjande åtgärder samt har en effektiv investeringsprocess. Vid prioritering av projekt tas hänsyn till vad som är av akut karaktär från ett fastighetsägarperspektiv, beställda och påbörjade ombyggnader samt ombyggnader som syftar till att minska vakanser.

Bolaget har tre markanvisningar för nyproduktion. Planerat genomförande under 2016 är produktion av ett LSS boende och påbörja uppförande av ett behandlingshem samt planeringen av ett större vård- och omsorgsboende. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat att antal lämpliga lokaler/tomter för att tillskapa ytterligare LSS-boenden. Det finns även identifierade platser för paviljonger som skulle kunna användas för prioriterade grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Projekt i tidiga skeden kräver god dialog med övriga aktörer inom staden.

Under 2015 har ett intensivt arbete pågått med att ta fram bostäder och lokaler för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget har i uppgift att skapa fler bostäder för prioriterade grupper som nyanlända, invandrare och ensamkommande flyktingbarn och familjer med osäkert boende. Det arbetet kommer att fortsätta under 2016.

Socialförvaltningen och SHIS är de två aktörer som i huvudsak blir hyresgäster i denna typ av boende. Bolaget möjliggör både kortare förhyrningar som är av akut karaktär samt mer långsiktiga lösningar. Kommunikationen i samband med dessa etableringar är av stor betydelse och är högt prioriterat. Det är viktigt att övriga hyresgäster i fastigheterna och i närområdet är väl informerade. Informationen är samordnad tillsammans med bolaget, hyresgästen och stadsdelarna. Det ges både skriftlig information och hålls informationsmöten. En förvaltningsfråga vid dessa uthyrningar är att viss utökad bevakning krävs.

Miljö och energi

Micasa Fastigheter har ett miljö- och energiledningssystem och är både miljö- och energicertifierat vilket säkerställer ett strukturerat miljöarbete med ständiga förbättringar. Bolaget har under 2015 formulerat ett övergripande miljömål för att sammanfatta ambitionerna med företagets miljöarbete. En långsiktigt hållbar förvaltning, drift och byggande ska leda till giftfria, koldioxidneutrala och resurseffektiva byggnader. Ett företagsövergripande miljöprogram har tagits fram som beskriver hur målen ska nås framöver. Under året fortsätter arbetet med huvuddelarna i programmet som berör energianvändning, avfallshantering och materialval. För att nå målen gällande minskad energianvändning ska dedikerade energisparprojekt utföras i utvalda fastigheter. Dessutom pågår ett mångårigt driftoptimeringsarbete för att minska energianvändningen ytterligare i samtliga fastigheter. Bolaget ska även verka för att öka sin andel egenproducerad förnybar energi genom att installera solceller. Vidare ska även fastigheter som värms med direktverkande el succesivt konverteras till andra uppvärmningsformer. För att minska koldioxidutsläppen från interna transporter ska ytterligare elbilar införskaffas.

För att nå stadens mål gällande matavfall fortsätter pågående projekt där bolaget arbetar mycket aktivt med att öka matavfallsinsamlingen i fastigheterna.

För att säkerställa bra materialval och användningen av Byggvarubedömningen i företagets ombyggnadsprojekt kommer uppföljningen av projekt intensifieras. Under 2016 kommer bolagets första miljöklassade byggnad, Filen 4 - Hornstulls servicehus, att färdigställas efter omfattande ombyggnad.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Micasa Fastigheter ska klassificera alla fastigheter enligt bolagets tillgänglighetsprogram. Med tillgänglighet avses den fysiska tillgängligheten (inklusive syn och hörsel). En tillgänglighetsbesiktning utförs och därefter åtgärdas alla brister i tillgänglighet successivt. Alla fastigheter ska ha en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. Micasa Fastigheter arbetar också med tillgänglighet på webben och med ett tydligt skyltsystem.

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

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

Fler skolor och förskolor

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

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget har till uppgift att erbjuda stadens verksamheter lokaler och förvaltning som möjliggör en effektiv lokalanvändning. En stor del av detta sker genom regelbundna möten för att se på framtida behov av förändring. Stadens pensionärs- och anhörigorganisationer ska beredas möjlighet att enkelt och till rimlig kostnad mötas i bolagets lokaler.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Genom att samarbeta med Jobbtorg Stockholm samt projektet Open Eyes ska Micasa Fastigheter kunna erbjuda kommunala visstidsanställningar och/eller ta emot praktikanter (2 - 4) bidrar bolaget till att flera får möjlighet till värdefull arbetslivserfarenhet. För att möjliggöra detta tar Micasa hem tjänsterna som receptionist respektive vaktmästare per den 1 april 2016, som tidigare varit outsourcade till ett bemanningsföretag. Tillsammans med en markentreprenör anordnas sommarjobb för ungdomar (10) i bolagets närområde.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget ska arbeta med effektiva arbetsmodeller på samtliga avdelningar för att skapa en mer effektiv organisation och öka samarbetet. Genom att arbeta med individuella handlingsplaner och tydliga mål som är kopplade till de övergripande målen följs bolagets värdegrund – engagemang, nytänkande, omtanke och kunskap. För att bolaget ska nå sina mål måste bolaget ha nöjda medarbetare och ett strukturerat, förtroendeskapande och beslutsmässigt ledarskap. Under 2016 kommer bolaget att fortsätta att arbeta med att bedriva inspirerande hälsoaktiviteter, erbjuda friskvårdsbidrag och stadens simhallskort till personalpris.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolaget har ett ansvar att skapa utrymme för prioriterade grupper och personer som har svag ställning på bostadsmarkanden. Allmänna utrymmen ska vara inkluderade både ur ett genusperspektiv och för grupper med funktionsnedsättningar samt nyanlända flyktingar vad gäller exempelvis tillgänglighet och trygghet. Alla projekt ska utformas från ett jämställdhets- och demokratiskt perspektiv.

Bolagets kunskaper om jämställdhet ska öka genom en genusutbildning för alla medarbetare. I bolaget är fördelningen mellan kvinnor och män 56,5 % respektive 43,5 %. Genom fortsatt arbete med lönestatistik och lönekartläggning ska bolaget säkerhetsställa att ingen diskriminering sker vid rekryteringar eller lönerevision.

Under året kommer bolaget att fastställa och arbeta med aktiviteter för att nå målen om att brukare och hyresgäster inte ska uppleva att de blir diskriminerade vid kontakt med bolaget. Likväl är det viktigt att bolagets hyresgäster anser att de har ett inflytande över sitt boende genom fortsatt användning av deras erfarenheter och kunskaper från kundundersökningar samt bo- och trivselråd. Ökad samverkan med kunder och samarbetspartners som exempelvis stadsdelsförvaltningarna, Socialförvaltningen och SHIS är också av yttersta vikt för att bidra till att Stockholm är en jämställd stad. Bolaget ska utforma nya projekt ur ett jämställt- och demokratiskt perspektiv och skapa möjligheter för social hållbar delaktighet i närområdet.

Stockholmshem

A. Uppgifter enligt kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem ska förvalta och utveckla fastigheterna så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås. Som ett allmännyttigt bostadsbolag är uppgiften att främja kommunens bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna goda möjligheter till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Ett Stockholm som håller samman

Då tillgången på bostäder inte motsvarar behovet i Stockholm har bolaget ett viktigt uppdrag i att kommande år fördubbla takten för nyproduktionen. För 2016 beräknas 578 bostäder påbörjas vilket är i linje med direktivet om att aktivt bidra till den fördubblade bostadsproduktionstakten 2019. Under 2016 färdigställer bolaget ett studentbostadsprojekt i Älvsjö med 279 lägenheter. Bolaget planerar för hur organisationen kring förvaltningen av studentbostäder ska utformas, så att bostäderna bidrar till att möjliggöra rimliga hyror för hyresgästerna.

I början av 2015 justerades godkännandereglererna i syfte att Stockholmshem ska vara en möjlig hyresvärd för så många stockholmare som möjligt. Under 2015 infördes kompiskontrakt för unga mellan 18 och 25 år. Under 2016 vidareutvecklas konceptet och även kompiskontrakt för personer över 65 år införs. Genom att bidra i arbetet med att förmedla försöks- och träningsbostäder sänker Stockholmshem trösklarna för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget har också ett särskilt viktigt uppdrag att vara

hyresvärd för SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm). Enligt den strategi som tagits fram ska minst 100 genomgångsbostäder skapas årligen för SHIS räkning. För 2015 färdigställs 102 lägenheter i Skärholmen och under 2016 färdigställs 162 lägenheter i Västertorp för SHIS.

Bolaget ska även bidra till att tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera. Vidare ska jämställdhetsarbetet vidareutvecklas inom bolaget och ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i verksamheten med särskilt fokus i de kundnära rollerna.

Ett arbete som rör ytterstaden är planeringen inför bolagets flytt av huvudkontoret till Skärholmen. Ambitionen med flytten är bolaget ska bidra positivt till Skärholmens utveckling. En intern projektorganisation är tillsatt och planering och arbete intensifieras under 2016.

Ett klimatsmart Stockholm

Ur ett miljöperspektiv är byggandet av nya bostäder och förvaltningen av bolagets bostäder viktiga utvecklingsområden. Slutresultatet från såväl nyproduktion som ombyggnader måste bli långsiktigt hållbara. Framöver kommer underhållsprojekten därför i ännu större utsträckning att utgå från de enskilda fastigheternas tekniska behov. Vidare ska bolaget vid nyproduktion - och där det är tillämpligt vid större ombyggnationer - planera för säkra cykelparkeringar, laddplatser för elbilar och uppmuntra och arbeta för att möta de boendes önskan om nära stadsodling. Vid nyproduktion ska en livscykelanalys göras för att säkerställa den långsiktiga hållbarheten.

I bygg- och renoveringsupphandlingar ställs hundraprocentiga krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår. Därtill ska - inom ramen för arbetet med CSR-strategin - ställas utökade sociala krav vid upphandling. Utformning och kravställningar görs tillsammans med systerbolagen och Stockholms Stadshus AB.

Stockholmshem ansvarar för att hyresgästerna har en god boendemiljö, utan giftiga material, med god ventilation och radonhalter som ligger under riktvärdet. Arbetet med att vidareutveckla arbetsrutinerna för att säkerställa att bolaget lever upp till ägardirektiv och lagkrav inom området är prioriterat.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholmshem ska ha en ekonomi som är långsiktigt hållbar. En stor utmaning är att producera långsiktigt hållbara bostäder av god kvalitet i hög takt och till så låga kostnader som möjligt. För att lyckas med detta pågår just nu ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassat till stockholmsförhållanden. Arbetet sker gemensamt med Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret och målet är att byggstarta cirka 500 i ett första test 2017. Under tertial 2 2015 godkände Stockholmshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen.

Under året har arbetet med att synkronisera Stockholmshems verksamhets-, budget- och treårsplanering samt bolagets uppföljningsarbete fortsatt. Att koppla ihop budget och verksamhetsplanering bidrar till goda möjligheter att prioritera mellan olika åtgärder. Som en konsekvens av att bolaget bedriver flera större moderniserings- och nyproduktionsprojekt krävs framöver en hårdare prioritering och ett större fokus på ekonomiskt effektiva åtgärder.

En viktig utmaning är därför att vidareutveckla den ekonomiska styrningen för att nå en effektivare resurshantering. Ambitionen är att få en tydligare styrning och uppföljning på enhetsnivå för att möta ägarens ekonomiska förväntningar. Bolaget ska ha starka kassaflöden som är konkurrenskraftiga, vilket ger bolaget handlingsutrymme och minskar behovet av lånefinansiering av investeringar. Bolagets enhetschefer involveras därför i ytterligare högre grad i planerings- och uppföljningsarbetet inför 2016.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholms hem har avtal om samarbete med Hyresgästföreningen. Det är viktigt för bolaget med en god relation till Hyresgästföreningen, men det förutsätter att även Hyresgästföreningen ser att detta är viktigt. Vi arbetar förutom tillsammans med Hyresgästföreningen också med att utveckla vår direktdialog med våra boende.

Ett av våra fokusområden är att vidareutvecklar processen för hyresgästinflytande i samband med större ombyggnationer. Arbetet kommer att medföra att information samt dialog med hyresgästerna och deras möjlighet till inflytande i samband med upprustningar fortsätter att utvecklas.

Stockholms hem bedriver ett större stadsdelsutvecklingsprojekt i Bagarmossen; Bagarmossen SmartUp. Utgångspunkten är att ta tillvarata, stötta och stärka befintliga kvaliteter och det lokala engagemanget. Projektet arbetar med satsningar inom de tre områdena; ett levande centrum, kreativitet och entreprenörskap samt stadsodling. Bland annat ska projektet bidra till ett mer levande centrum där de boende ska ha tillgång till bra närservice både på dag- och kvällstid. Bolaget fortsätter arbetet med att vidareutveckla och anpassa konceptet samt ser över hur utvecklingsprojektet kan spridas ytterligare i ytterstaden och då med särskilt fokus på att få hyresgästernas deltagande för att stärka demokratin.

B. Marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat jämfört med tidigare år. Trots det ökade byggandet ger nuvarande marknadsläge med stor efterfrågan Stockholms hem goda möjligheter att hålla en hög takt i nyproduktion och att fortsätta att utveckla det befintliga beståndet.

Fortfarande kvarstår det osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ och utredningar som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning. Under våren återupptogs arbetet mellan representanter från Hyresgästföreningen, allmännyttan i Stockholm och Fastighetsägarföreningen för att nå en mer transparent och systematiserad hyressättning. Målet är att skapa en hyressättning där en tydlighet och förutsägbarhet finns. Detta underlättar och bidrar till ökad nyproduktion men ger också klara spelregler för framtida förvaltning och ägande.

Bolaget har tio verksamhetsområden som ger strukturen för bolagets verksamhetsplanering. Syftet är att utveckla våra arbetssätt med fokus på kund, teknik och ekonomi. Som grund för verksamhetsplaneringen ligger bolagets utvecklingsbehov, omvärldsanalys, interna mål och ägardirektiv. En viktig ledstjärna i utvecklingsarbete är bolagets vision – att varje dag vara Välkomnande, Bekvämt och Tryggt för sina hyresgäster. Under 2015 avslutades ett visionsprogram där medarbetarna sammanlagt lämnade in över 250 förbättringsförslag på temat affärsmässighet. Under 2016 kommer förslagen fördelas för en vidare hantering. Därefter kommer varumärkesarbetet fortsätta och då med ett utökat fokus även på externa intressenter.

Bolaget har under tertial 3, 2015 infört ett nytt ekonomisystem (Agresso) inom ramen för stadens ekonomiprojekt ”Sune”. Det kommer att innebära en ny leverantörsfaktura- och inköphantering som på sikt bör kunna effektivisera bolagets ekonomiadministration. Vi kommer att behöva satsa mycket resurser under 2016 för att utveckla och finslipa det nya ekonomisystemets funktioner.

Tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag i Stockholms stad kommer Stockholmshem även att byta fastighetssystem. Under hösten 2015 genomfördes en upphandling. Arbetet med implementeringen är bedömd att utföras under 2016. Stockholmshem blir det första bolaget där systemet tas i drift, vilket kommer att föra med sig en längre period av intensivt arbete för att skapa ett bra system för alla bolag, samt anpassning av bolagets arbetssätt för att effektivt kunna tillgodogöra sig systemet. Det innebär att Stockholmshem kommer att bära de initiala kostnaderna såväl arbetsmässigt som ekonomiskt vilket senare kommer alla bolagen tillgodo.

C. Ekonomisk analys

Bolaget budgeterar ett resultat om 380 mnkr för 2016. Resultatet motsvarar av ägaren uppsatt resultatkrav. Jämfört med 2015 (330 mnkr) är det en ökning med 50 mnkr.

Hysesintäkterna budgeteras till 2 157 mnkr för 2016. Det är 119 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2015. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2016 år hyror är inte avslutade.

Personalkostnader är högre som en följd av något fler anställda. Det är huvudsakligen kopplat till projektledning inom nyproduktion. I samband med införandet av en ny konto- och kodplan (FastBAS 2005) gjordes vissa omklassificeringar i kontostyrningen vilket redovisningsmässigt ökat personalkostnaderna jämfört mot tidigare år. Vidare ökar bolagets avskrivningar som en följd av ändrade redovisningsregler men också på grund av den stora nyproduktionen som färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa utifrån kända prishöjningar och en förbrukning av ”normalårskaraktär”.

Trots den höga investeringsnivån och den stora upplåningen minskar de budgeterade finansiella nettokostnaderna från 2015 års prognos om 178 mnkr till 156 mnkr för 2016. Orsaken är den allt lägre räntenivån. Den budgeterade räntenivån för 2016 bedöms uppgå till 1,55 procent vilket är betydligt lägre än tidigare (2,0 procent 2015).

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 852 (2 267) mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 1090 (1 091) mnkr, underhåll och om- och tillbyggnad (749) (1 160) mnkr samt övrigt (13) 16 mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. För närmare beskrivning se avsnittet ”Planerad bostadsproduktion - Nya bostäder” nedan.

Ombyggnad avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

D. Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2015 - 2019 omfattar till största delen Stockholmshems nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2016 succesivt öka antal byggstartar per år från 500 till 1 000 år 2019. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under produktion och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2015 – 2019. Med nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar Stockholmshem på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden. Bolaget ska genom sin aktiva hantering av projektportföljen bidra till det långsiktiga målet för staden om att bygga 140 000 lägenheter till år 2030.

Nedan beskrivs större projekt som pågår respektive planeras:

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

Rubinvägen, Solberga

Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 7 november 2012. Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Projektbudgeten är beräknad till ca 226 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Inflyttningen påbörjades under våren 2015 och kommer att slutföras under senhösten 2015.

Kalvholmen, Skärholmen

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

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Byggstart bedöms ske

under Q1 2016 för att vara klart för inflyttning under slutet av 2016. Den uppdaterade projektbudgeten beräknas till 60 mnkr.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen av påbörjades redan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016. Projektbudgeten är beräknad till 295 mnkr.

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

Solberga bollplan, Solberga

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

Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

Stockholmshem erhöll i september 2014 en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden genom en tävling. Det nya projektet innefattar ett plusenergihus med 43 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft och ett genomförandebeslut planeras för att antas i styrelsen våren 2016. Byggstarten är i dagsläget planerad till senare delen av 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektbudgeten är beräknad till ca 146 mnkr.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 103 mnkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har varit på samråd och står inför utställning/granskning under våren 2016.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmshems egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 170 nya hyreslägenheter, varav en del är tänkta för SHIS (ungdomar) och en del för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och samråd planeras till december 2015.

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

Tjället 8, Kungsholmen

I och med utvecklingen av Stadshagsklippan aktualiserade Stockholmshem även utveckling av vår egen fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattar 180 studentlägenheter. Planavtal har erhållits

och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd planeras i dagsläget till december 2015 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

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

Jordärtskockan, Enskede

Inom samma plan som Fjärdringsmannen (se ovan) har Stockholmshem även föreslagit exploatering i anslutning till vår egen fastighet Jordärtskockan. Projektet har inte bedömts som aktuellt för närvarande och kommer därför utgå ut listan vid nästa rapportering.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 250 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Samråd planeras i dagsläget till Q1 2017.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Samråd planeras i dagsläget till Q3 2016, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Folkparksvägen, Solberga

I december erhåller Stockholmshem en markanvisning om 200 bostäder i Solberga utmed Folkparksvägen. Av de 200 bostäderna är ca 80 avsedda för Stockholmshusen. Start-PM för Stockholmshusdelen är planerad till december för en byggstart under 2017.

Vadaren, Örnberg – Aspudden

Inom programområdet Aspudden-Midsommarkransen har Stockholmshem arbetat med att utveckla den egna fastigheten Vadaren 5 och intilliggande mark med nya bostäder. Dock finns det flera svåra utmaningar med projektidén som inverkar på möjligheten att utveckla idén vidare.

Bagarmossen – Skarpnäck

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

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Inom ramen för ägarens direktiv ingår att bolaget ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Detta innebär att köp av fastigheter löpande utvärderas. I och med uppdraget att nyproducera drygt 500, och 2019 byggstarta cirka 1 000 lägenheter årligen, har bolaget en aktiv strategi för att förvärva tidigare industri- och kontorstomter för exploatering. För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 4 000 – 5 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren. I bolagets direktiv för treårsperioden framgår att några avyttringar i beståndet ej är aktuellt.

E. Särskilda uppdrag

Ytterstads- och demokratiarbete

En viktig del av Stockholmsshems arbete är de särskilda stadsutvecklingsprojekt som pågår i utvalda ytterstadsdelar. Efter tre år avslutades nu projektet Hållbara Hökarängen och övergick i ordinarie förvaltning.

Ett annat stadsdelsutvecklingsprojekt, som startade under föregående år, är Bagarmossen SmartUp. Projektets syfte är att, liksom Hållbara Hökarängen, stimulera till en positiv utveckling i Bagarmossen genom att ta tillvara på befintliga kvaliteter. Tillsammans med boende och verksamheter i området ska Stockholmshem bidra till en levande, hållbar och sammanhållen stadsdel - med betoning på social hållbarhet. Arbetet ska ske genom att tillvarata det engagemang som finns kring kreativa verksamheter, lokala nätverk och hållbarhet. Projektet bygger på satsningar inom följande tre områden:

- ett levande centrum
- stadsodling
- entreprenörer och kreativitet

Inför 2016 har det tagits fram en handlingsplan för centrum. Syfte med planen är att få in nya verksamheter i centrum samt att erbjuda de befintliga verksamheterna så bra lokaler som möjligt.

Vidare har vi ambitionen för 2016 att utveckla Folkets Hus i Bagarmossen till en mer levande och inspirerande mötesplats där alla som bor i Bagarmossen kan mötas och bedriva verksamheter.

Ett motsvarande stadsdelsutvecklingsprojekt håller på att starta upp i Skärholmen som ett led i arbetet med att flytta Stockholmsshems huvudkontor till stadsdelen.

Planerad bostadsproduktion - Nya bostäder – svaga grupper

Bolaget har en strategi för ackvisitionsarbetet vilken innebär att långsiktigt och årligen producera cirka 1 000 bostäder fördelat enligt följande: 500 ”vanliga” bostäder med en blandning av storlekar, 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder.

Under 2016 kommer byggandet av cirka 580 bostäder att påbörjas. Av dessa är cirka 80 studentlägenheter. Behov och antal gruppboende, serviceboende samt förskolor bestäms i samråd under planarbetet.

Bolaget bedriver tillsammans med Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnads- och exploateringskontoret ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassade till Stockholmsförhållanden. Arbetet påbörjades under hösten 2014 och en projektplan tagits fram och förankrats. Under tertial 2, 2015 godkände Stockholmsshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen. Målet är att byggstarta ett första testhus 2017.

Stockholmshem arbetar kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Målet för 2016 är satt till cirka 150 stycken.

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

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

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

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

Under 2016 fortsätter arbetet med att utveckla formerna för det förebyggande arbetet avseende de tekniska installationerna i fastigheterna. Därtill utvecklas formerna för styrning och uppföljning av energiförbrukning.

Stockholmshems hyresgäster ska känna att det är lätt att agera miljövänligt i sitt boende. Under 2015 har ytterligare knappt 1 000 av Stockholmshems hushåll kunnat börja sortera sitt matavfall genom optisk sortering. Arbetet pågår just nu med att planera för ytterligare anslutningar 2016. Drygt 600 hushåll beräknas kunna ansluta sig under första kvartalet 2016. För att nå stadens mål om 70 procent matavfallsinsamling 2020 behöver bolaget säkerställa att frågan även framöver är fortsatt prioriterad.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

För att fler hyresgäster med funktionsnedsättningar ska kunna bo hos Stockholmshem är bolagets ambition att öka tillgängligheten i bolagets fastigheter i samband med att ombyggnads- och renoveringsprojekt genomförs. Under 2016 fortsätter arbetet med att genomföra inlevelseutbildningar för olika yrkeskategorier inom bolaget i syfte att kunna möta hyresgäster med funktionsnedsättningar på ett bättre sätt. I samarbete med Jobbtorg kommer bolaget att erbjuda praktikplatser till personer med funktionsnedsättning.

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

Genom en aktiv förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala förutsättningar och potentialer utvecklas områden där bolaget har ett stort bestånd. Hittills har särskilda satsningar skett i projektform, men ambitionen är att under den kommande treårsperioden utveckla arbetssätt som gör områdesutveckling till en naturlig del av den ordinarie förvaltningen. Sedan 2010 har projektet Hållbara Hökarängen pågått och under 2014 har Stockholmshem inlett ett arbete med att stimulera en liknande positiv utveckling i Bagarmossen genom projektet Bagarmossen SmartUp.

Ett motsvarande stadsdelsutvecklingsprojekt håller på att starta upp i Skärholmen. I projektet som än så länge benämns Stadsdelsutveckling & samarbeten pågår just nu en operativ förstudie i syfte att fastställa och konkretisera projektets inriktning.

Förskolor och skolor

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Under 2015 byggstartades förskola i kvarteret Syllen 3 (Årstadal). Förskolor med planerad byggstart längre fram finns i

Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlången/Idlången (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget planerar för flytt av huvudkontoret till Skärholmen. Ambitionen med flytten är bolaget ska bidra positivt till Skärholmens utveckling. En intern projektorganisation är tillsatt och planering och arbete intensifieras under 2016.

Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin

Bolaget satsar på att utveckla fler dialogformer för att få både ny och fördjupad kännedom om hyresgästernas önskemål, till exempel i samband med upprustningar. Som en del i arbetet med att ta fram en strategi avseende hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder har rutiner beträffande samrådsprocessen tagits fram under 2015. Processen vidareutvecklas och detta implementeras under 2016. Arbetet med att tillvarata erfarenheterna från bolagets stadsdelsutvecklingsprojekt och omvandla dessa till en strategi som kan utnyttjas på andra ställen kommer också att bidra till att delaktigheten och inflytandet ökar framöver.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

För att attrahera morgondagens arbetskraft öppnar också bolaget för att ta emot fler sommarungdomar och praktikanter från gymnasie- och yrkesskolor. Stockholmshem kommer även fortsättningsvis att erbjuda ett flertal praktikplatser till långtidsarbetslösa, nyanlända och personer med funktionsnedsättning via Jobbtorg Stockholm. I samarbete med Jobbtorg kommer bolaget även att erbjuda långtidsarbetslösa tidsbegränsad anställning.

Stockholmshem verkar för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt för att förhindra diskriminering. För att bli en mer attraktiv arbetsgivare kommer arbetet med bemötande- och mångfaldsfrågor vara i fokus. Jämställdhets- och mångfaldsfrågor integreras i utbildningssatsningar för chefer och medarbetare under den kommande treårsperioden. Vid rekrytering eftersträvas mångfald och vid intervjuer används kompetensbaserad intervjuteknik för att minimera risken för diskriminering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

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

Under hösten 2015 började en civilingenjör sin anställning som trainee inom ramen för stadens program, traineetjänsten är placerade på nyproduktionsenheten. Som ett ytterligare steg för att öka intresset för fastighetsbranschen hos teknikintresserade ungdomar och samtidigt marknadsföra företaget ytterligare tar Stockholmshem emot praktikanter från Teknicsprånget. Teknicsprånget är ett nationellt projekt som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien i samarbete med näringslivet. Deltagande i Teknicsprånget är en långsiktig satsning för kompetensförsörjning inom branschen då ingenjörer är en yrkeskategori som det ser ut att bli brist på i framtiden

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Stockholmshem verkar för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt för att förhindra diskriminering. För att bli en mer attraktiv arbetsgivare kommer arbetet med bemötande- och mångfaldsfrågor vara i fokus och jämställdhets- och mångfaldsfrågor

kommer att integreras i utbildningssatsningar för chefer och medarbetare. Stockholmshem genomför ett flertal enkäter till såväl hyresgäster som personal. Det är ambitionen att vid 2016 års förfrågningar utforma enkäten med ett genus- och jämställdhetsperspektiv i syfte att synliggöra eventuella ojämlikheter mellan kvinnor och män/pojkar och flickor. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB kommer också att bistå i utvecklingsarbetet genom att anordna utbildningar.

F. Internkontrollplan

Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige ska bolagsstyrelser årligen utarbeta en internkontrollplan i samband med att verksamhetsplanen upprättas.

Syftet med internkontrollplanen är att verifiera att:

- * Verksamheten bedrivs i enlighet med ägarens och den egna styrelsens intentioner
- * Lagar och gällande regler och beslut följs
- * Verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt
- * Redovisningen är rättvisande samt att uppföljningen av verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- * Säkerheten i administrativa rutiner är tillfredställande
- * Koncernens tillgångar skyddas.

Som stöd i arbetet med framtagandet av såväl verksamhets- som internkontrollplan görs en företagsövergripande riskanalys. I samband med årets verksamhetsplan gjordes en så kallad SWOT-analys enligt nedan:

SWOT – analys

Styrkor

Välskött attraktivt fastighetsbestånd
Finansiellt starka
Nöjda kunder (NKI)
Nöjda medarbetare (AMI)

Svagheter

Inget systematiserat hyressättningsystem
Utdragna planprocesser
Nytt verksamhetssystem planeras

Möjligheter

Stor efterfrågan på hyreslägenheter
Potential att bygga och utveckla bostäder
Ökat socialt ansvarstagande
Hyresgästföreningen
Ökat samarbete inom staden

Hot

Höjda räntenivåer
Överhettning på byggmarknaden
Inga överenskommelser med

Vid upprättandet av internkontrollplanen kommer särskild vikt läggas vid uppdraget att nyproducera bostäder. Vidare har bolaget under 2015 installerat ett nytt ekonomisystem. Extra kontroller kommer att genomföras för att verifiera att redovisning och den ekonomiska uppföljningen är tillförlitlig.

Internkontrollplanen antas av bolagets styrelse.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bostadsförmedlingens huvuduppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, men svarar också för förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt av kategoribostäder såsom exempelvis student- och trygghetsboenden. Bolaget ska vara ett verktyg i den sociala bostadspolitiken bland annat genom att integrera förmedlingen med stadens bostadspolitiska ambitioner att minska segregation, och bidra till nollvisionen för hemlöshet inom fem år.

Bolagets övergripande målsättningar är **att** öka antalet förmedlade lägenheter, **att** ha ett högt anseende med nöjda kunder, **att** vara en attraktiv och hälsosam arbetsplats med kompetenta och medskapande medarbetare, samt **att** bedriva en kostnadseffektiv verksamhet. I arbetet mot stadens inriktningsmål och för att nå de övergripande målen arbetar bolaget under 2016 utifrån sex huvudstrategier, och enligt följande.

1. Utveckla relationen med befintliga och nya fastighetsägarkunder

Bostadsförmedlingen har de senaste åren attraherat allt fler fastighetsägare att lämna ett ökat antal lägenheter. En viktig del av vår framgång har varit att utveckla relationer med ett ömsesidigt förtroende. För ett fortsatt ökande inflöde av nya kunder och lägenheter fokusera vi också på de behov som följer av regionens geografiska utveckling, digitaliseringens möjligheter och att utveckla den kundnytta vi levererar.

2. Bredda marknaden genom tydlig regional närvaro

Stockholmsregionen utgör i allt större utsträckning en gemensam bostads- och arbetsmarknad. I den utvecklingen förenklar vi för bostadssökande genom att erbjuda förmedling av så många hyresrätter som möjligt på ett och samma ställe.

Genom en tydlig regional närvaro kan vi också tillvarata en potential till ökat inflöde av lägenheter från nya och befintliga fastighetskunder. För närvarande förmedlar bolaget lägenheter i 21 av länets kommuner, samt Uppsala.

3. Stärka kundnyttan för befintliga och nya kunder i bostadskön

Bostadskön har flera olika kundgrupper och är i viss mån också flera köer. Nya kunder ska ställa sig i kön med rätt förväntningar, liksom befintliga kunder ska uppleva god kundnytta. För att öka den upplevda kundnyttan bland de som står i bostadskön fokuserar vi på att bättre förstå gruppernas olika drivkrafter, upplevda hinder och behov för att parallellt utveckla och kommunicera våra processer, tjänster och service.

4. Stärka varumärket och verka för rätt kunskap och god kännedom om vårt uppdrag och vår verksamhet

Bostadsmarknaden är under hårt tryck och bostadskonsumenten möts av budskap som signalerar att det är näst intill omöjligt att få en hyresrätt. På en svår bostadsmarknad är det vår uppgift att göra det enkelt att både lämna och hitta hyresrätter. Det är vårt budskap och kundlöfte. För att ge kunskap och rätt förväntningar ska vi aktivt informera om vårt uppdrag, hur vi utför det och resultatet av den.

5. Stärka den interna kulturen

En intern kultur som går hand i hand med våra mål och strategier är en förutsättning för vår verksamhetsutveckling. Därför är vårt värdegrundsarbete en del av vår startegiska plattform och vår verksamhetsplan. Med gemensamt fokus på uppdraget, mål och strategier och vårt varumärkeslöfte, stimulerar vi en intern kultur genom ett värdedrivet och visionärt ledar- och medarbetarskap.

6. Proaktivt utveckla kompetens, tjänster och verktyg

Samhällets utveckling påverkar kontinuerligt människors och organisationers behov och beteenden. Bostadsförmedlingen ska därför alltid gå i takt med tiden och effektivt leverera rätt kundnytta till våra målgrupper. Vi behöver kontinuerligt lyssna, analysera och värdera utvecklingen för att anpassa våra arbetssätt, bemötande, kompetens, organisation och verktyg på ett relevant sätt.

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar 2016

Stockholmsregionen fortsätter att växa i hög takt och de senaste årens genomsnittliga ökningstakt bedöms fortsätta. En stor befolkningsökning innebär ett fortsatt stort tryck på regionens bostadsmarknad. Per september 2015 är den genomsnittliga kötiden 7,9 år att jämföra med 7,7 år för helåret 2014.

Tillväxten av kunder till kön har fortsatt i oförminskad takt. Vid slutet av 2015 bedöms antalet kunder uppgå till cirka 510 000. Under nästa år väntas folkmängden i länet fortsatt öka, vilket förväntas innebära ett fortsatt starkt inflöde till kön. Därutöver kommer vid årsskiftet Huga Fastigheter ABs student- och seniorkö att överföras. Sammantaget gör vi bedömningen om en köttillväxten kring eller lite över snittet för de senaste tio åren, med cirka 40 000 personer.

Under många år har nyproduktionen av bostäder i regionen inte motsvarat det behov som följt av folkökningen. Nyproduktion av bostäder har nu tagit fart vilket också märks på inflödet av bostäder. Under 2014 ökade inlämningen av nybyggda bostäder med hela 162 % jämfört med året innan. För 2015 bedöms helårssiffran bli något lägre för att sedan öka under 2016.

En allt större andel av de inlämnade lägenheterna kommer från privata fastighetsägare - under januari till september 2015 51 % (46 %). Antalet inlämnade bostäder från stadens bolag sjunker något till följd av lägre mängd inlämnad nyproduktion från dem i år jämfört med förra året.

Bolagets interna utvecklingsfokus är modernisering av IT- stödet. För våra kunder via utveckling av webb och digitala tjänster och internt via uppdatering av system och rutiner. Under våren 2016 implementeras nytt HR-system och stadens nya gemensamma ekonomisystem. Bolaget planerar för en ökad bemanning under 2016 jämfört med 2015. Det beror framför allt på ökad förmedlingsvolym och nya samarbeten på fastighetsägarsidan. På Staben sker resursförstärkning på ekonomi- och HR- området.

Ekonomisk utveckling

Enligt ägardirektiven ska verksamheten 2016 generera ett resultat på 1 000 tkr. De totala intäkterna inklusive finansnetto uppgår i budget 2016 till 101 500 tkr

(P2 2015: 97 500 tkr). Antalet kunder i bostadskön bedöms att öka med cirka 40 000 personer under det kommande året och generera en intäktsökning om 3 500 tkr, med oförändrad köavgift.

De totala kostnaderna budgeteras till 100 500 tkr för 2016 (P2 2015: 95 500 tkr). Personalkostnaderna står för den största kostnadsökningen och budgeteras till 60 000 tkr (P2 2015: 55 000 tkr). Samtidigt minskar kostnaden för inhyrd personal med 2 900 tkr jämfört med föregående år. Medelantalet helårsarbeten beräknas för 2016 till 96 (P2 2015: 92). Bolaget fortsätter jobba i en hög utvecklingstakt, framför allt inom systemstöd såväl interna system som systemstöd mot kund. Övergången till nytt ekonomisystem beräknas kosta 2 000 – 2 500 tkr under implementeringsskedet. Samarbetet i det utvecklade Stockholmsrummet övergår i ett förvaltningsskede i ny lokal.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt för att stödja ungdomar att få arbete och arbetslivserfarenhet. Under 2015 fick 21 ungdomar feriejobb hos Bostadsförmedlingen, att jämföra med årsmålet 11. Ett antal ungdomar arbetar också extra inom bolaget, vid sidan av studier.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bostadsförmedlingen tillämpar tillsvidareanställning, men har också timanställda som förstärkning. Under 2016 fortsätter minska inhyrd personal, till förmån för fast anställning. Genomförd lönekartläggning visar att det inte fanns några löneskillnader utifrån ett genusperspektiv. Bostadsförmedlingen har en positiv syn på föräldraskap och föräldraledighet liksom deltidsarbetande föräldrar. Bolaget har också generösa friskvårdsförmåner i form av till exempel friskvårdstimme och friskvårdsbidrag.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Genom internkontrollen granskas löpande att köande med längst kötid som uppfyllt fastighetsägarens krav erhållit lägenheterna och såtillvida sker ingen diskriminering i köförmedlingen. Under 2016 kommer vi att göra ytterligare satsningar med utbildning inom genus och mångfald, samt fortsätta utveckla användningen av könsuppdelad verksamhetsstatistik.

Internkontrollplan

En internkontrollplan för 2016 har tagits fram för beslut i styrelsen 2015-11-25.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Tillsammans med stadens hyresgäster ska SISAB skapa utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn. Enligt ramavtalet mellan staden och SISAB ska verksamheten bedrivas på självkostnadsbasis. Skolfastigheternas arkitektur ska gestalta skolans centrala ställning i samhället.

SISAB kommer 2016 att bidra till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål. Utifrån de nya ägardirektiven har SISAB bland annat tagit fram nya indikatorer. Ägardirektivet gällande tillgängligheten till idrottshallar har blivit konkretare och är nu fastställt till fem stycken. SISAB har kopplat en indikator till detta mål. För att nå målet krävs att passerkortsystem installeras och att bolaget kommer överens med hyresgästen om hur de lokaler som de förfogar över ska tillgängliggöras. Samarbetet med idrottsförvaltningen är upparbetat och det finns kandidater kring vilka hallar/salar som är lämpliga och vilka som inte är det.

Gällande investeringsnivåerna totalt så är målet fastställt till 1,6 miljarder. Jämfört med utfallet 2014 (917 mnkr) så är det en kraftig ökning. Jämfört med 2011 (467 mnkr) så är det mer än en tredubbling av investeringarna. Under 2015 har flera stora genomförandebeslut fattats, så stora investeringar är på gång under 2016 och framåt. Riskerna på kort sikt gäller främst överklagande av detaljplaner samt bygglov. Sådana rättsprocesser kan försena projekten vilket i så fall riskera leda till ett lägre investeringsutfall.

Under 2016 kommer arbetet med energieffektivisering att fortsätta på en hög nivå. SISAB:s energimål avser total energianvändning, det vill säga uppvärmning och all elanvändning (inklusive verksamhetsel). Målet till år 2020 är 180 kWh/m² och för 2016 är målet att minska energianvändningen med 3 procent. Arbetet kommer att fokusera på de insatser som är fastslagna i SISAB:s energiplan. Till energiplanen finns en åtgärdslista som innefattar ett 10-tal olika slags åtgärder. I alla ny- och ombyggnadsprojekt görs också en analys av möjligheten till energioptimering. Sannolikheten att målet till 2020 överträffas ses som goda.

Vad det gäller vissa andra miljömål så inväntas indikatorer och mål som kommer att fastställas av SISAB styrelse i december 2015. ILS kommer därefter att kompletteras med dessa nya mål och indikatorer.

SISAB fortsätter arbetet med att verka för giftfria skolmiljöer. För att förhindra att gifter tillförs fastigheterna ska samtliga entreprenörer, konsulter och egen personal enbart använda material som uppfyller kriterierna i BVB (branschpassat system för miljöbedömning av byggvaror).

Vissa av de ekonomiska nyckeltalen för 2016 är i stort oförändrade dock sjunker direktavkastningen och avkastningen på totalt kapital på grund av förvärvet av Konradsberg. Då Stockholms stad har flyttat medarbetarenkäten till februari 2017, kommer inte dessa indikatorer mätas under det kommande året. Även kundenkäten genomförs först 2017 nästa gång.

Stockholm växer

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny- och tillbyggnation de kommande åren. Under 2016 har flera stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden har ett ökat behov av skollokaler. SISAB kommer fortsätta ha en ledande roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Samarbetet skapar förutsättningarna för såväl planeringen av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringar. Tillväxten av nya förskolor och skolor begränsas bland annat utav tillgången på lämplig mark. Obebyggd och tillgänglig mark utgör i vart fall i stadens centrala delar en synnerligen begränsad resurs. Där nya förskole- och skollokaler behövs kommer SISAB att undersöka även alternativ som innebär förvärv samt omställning av lokaler som tidigare haft annan användning.

Underhållsstrategi 2016

SISAB:s planering av det långsiktiga underhållet sker i bolagets fastighetsdatasystem. Inom fem åtgärdsgrupper som i sin tur bryts ner i flera underkategorier anges dels underhållsbehov dels investeringsbehov. Fastighetens behov ska styra underhållsinsatserna. Högsta prioritet är att ingen fastighet skall förlora i ekonomiskt värde på grund av uteblivet underhåll. Grundläggande i detta avseende är att byggnadens skal skyddar byggnadens inre delar från påverkan. Åtgärder avseende tak, fasad och fönster har alltså högsta prioritet. Underhållsstrategin utgår också ifrån att stora drag och samordning av olika åtgärder är att föredra framför dyra akuta åtgärder. I samband med beställda verksamhetsanpassningar ska SISAB se över behovet av underhållsinsatser och om möjligt genomföra dessa inom ramen för samma projekt. I SISAB:s underhållsstrategi ingår dessutom att identifiera byggnader som saknar teknisk livslängd. Saknas teknisk livslängd för en fastighet så är det dyrare att underhålla än att riva och bygga nytt. Inom ramavtalet med Stockholms stad finns möjligheter till att riva och bygga nytt i de fall teknisk livslängd saknas. Högsta prioritet 2016 har även underhållsinsatserna gällande en sund inomhusmiljö och energieffektiviseringen.

Sund livsmiljö

En viktig del av skolornas inomhusmiljö är luftkvaliteten. Ambitionen är upprätthålla en hög nivå godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Målet för 2016 kommer att fastställas av SISAB:s styrelse i samband med att miljöprogrammet antas i december 2015. SISAB kommer under 2016 fortsätta arbetet med att verka för giftfria skolmiljöer. För att förhindra att nya gifter tillförs fastigheterna ska samtliga entreprenörer, konsulter och egen personal använda material som uppfyller kriterierna i BVB (system för miljöbedömning av byggvaror). Gällande PCB så ska SISAB till 2016 ha färdigsanerat 100 procent av inventerad PCB i fog och mark. Samtliga nybyggnadsprojekt ska miljöcertifieras genom systemet Miljöbyggnad, lägst nivå silver.

Skolgårdssatning

SISAB genomför under 2014-16 ett projekt med ett stort antal reparations- och underhållsarbeten på skol- och förskolegårdar. Budgeten för projektet 2016 är fastslagen till 15 mnkr. Insatserna 2016 innefattar inventering och åtgärder på träd på stort antal fastigheter. På några fastigheter kommer konstgräs och idrottsutrustning att repareras och på andra fastigheter sker asfaltering, kantstensläggning och reparationer av trappor. Insatserna avser reparationer och återställande till ursprungligt skick. Utveckling av befintliga skolgårdar samt

nya anläggningar ska dock i enlighet med gällande ramavtal beställas och finansieras utav hyresgästen.

Utveckla välfungerade utbildningsmiljöer

SISAB arbetar aktivt för att upprätthålla välfungerade utbildningsmiljöer i bolagets fastigheter. En viktig grund i detta arbete är dels anvisningar dels referensmaterial för utbildningslokaler som SISAB kontinuerligt utvecklar. Anvisningar och referenser har sin utgångspunkt i såväl de senaste direktiven, som bolagets expertkunskaper men hämtar samtidigt goda exempel från olika skolor i Stockholm samt från övriga landet. Referenserna utgör tillsammans med bolagets projekteringsanvisningar grunden för alla SISAB:s byggprojekt. Nytt för 2016 är att målet fokuserar på anvisningarna. Målet är att 75 procent av anvisningarna ska uppgraderas och utvecklas.

Minskad skadegörelse

SISAB:s trygghetsarbete har bidragit till att kontinuerligt minska såväl bränder som skadegörelse på SISAB:s fastigheter. Skadegörelsen ska motverkas genom ett förebyggande arbete som genom närvaro fokuserar på att förhindra snarare än att sätta dit. Det ska samtidigt finnas en god beredskap för extraordinära händelser som kan trigga utbrott av skadegörelse. Arbetet med trygghetsfrågor ska ha hög prioritet. Målet är att minska antalet skadehändelser med minst 3 procent under 2016.

Konceptförskolor

SISAB kommer under 2016 att fortsätta arbetet med Framtidens förskola. Framtidens förskola är en standardiserad konceptbyggnad. Idén är att på ett nytänkande sätt genom standardiseringen minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under 2016 fortsätter arbetet med att utveckla konceptförskolorna vidare.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

SISAB har en stark marknadsställning avseende tillhandahållande av skollokaler i Stockholm. Nya aktörer har dock under de senaste åren uppkommit i regionen. SISAB har målet att vara branschledande och gällande framtagandet av exempelvis nya riktlinjer och anvisningar så är bolagets inflytande tydligt. Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm fortsätta. Befolkningsökningen går hand i hand med exploatering av nya bostadsområden. Detta ställer krav på en utbyggnad av grundskolor och förskolor. Samtidigt kan det konstateras att behoven är olika i stadens olika delar. I skolplanering för ett växande Stockholm uppskattas behovet av nya skolor till nio stycken över en tioårsperiod. Därutöver finns ett behov av en kapacitetshöjning i ett antal skolor.

Gällande kostnadssidan så förväntas en konjunkturförstärkning under kommande år. Byggkonjunkturen är för tillfället stark och förväntas fortsätta så under 2016. Konjunkturen leds av en stor efterfrågan på bostäder, vilket hålls uppe genom befolkningstillväxten samt genom historiskt låga räntor. Sammantaget bedöms byggkostnaderna stiga under 2016.

Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto budgeteras till 0 mnkr. Vilket är en försämring med 17 mnkr jämfört med utfall 2014. Skillnaden jämfört med föregående år ska dock ses mot bakgrund att det 2014 förelåg en reavinst på 18 mnkr. Exklusive rearesultat är resultatet identiskt med 2015. Avkastningen på totalt kapital beräknas uppgå till 1,1 procent.

Hyses- och arrendeintäkterna ökar med 135 mnkr jämfört med utfall 2014 till 2080 mnkr. Ökningen härrör i huvudsak från hyresintäkterna från Konradsberg. Övriga rörelseintäkter minskar med 5 mnkr jämfört med utfall 2014 men ökar med 10 mnkr jämfört med prognos 2015.

Övriga externa kostnader ökar med 89 mnkr jämfört med utfall 2014 till 1 328 mnkr. Bland annat så ökar reparationskostnaderna 23 mnkr jämfört med utfall 2014.

Personalkostnaderna ökar med 28 mnkr jämfört med utfall 2014 till 159 mnkr och jämfört med prognos 2015 ökar kostnaderna 18 mnkr. Kostnadsökningarna beror i huvudsak på att antalet anställda ökat under 2015 och förväntas öka även under 2016. Det ökade personalbehovet beror på de ökade investeringarna. Andel indirekta och administrativa kostnader förväntas ligga kvar på en låg nivå på 5,7 procent.

Avskrivningarna ökar med 56 mnkr jämfört med utfall 2014 till 527 mnkr. Vilket dels hänger ihop med den ökade investeringstakten dels med det nya regelverket K3 som innebär att insatser som tidigare ansågs vara underhållskostnader numera anses vara investeringar. De finansiella kostnaderna minskar med 45 mnkr jämfört med utfall 2014 till 175 mnkr. Vilket beror på att räntesatsen förväntas sjunka. Anledningen till att räntekostnaderna inte sjunker ytterligare är att SISAB:s skuld har stigit drygt 2 miljarder under 2014 främst beroende på köpet av Konradsberg. Ränteintäkterna minskar marginellt till 0,15 mnkr jämfört med 2014.

Investeringstakten förväntas stiga ytterligare jämfört med de senaste åren på grund av ökade beställningar från utbildningsförvaltningen och från stadsdelsnämnderna. Investeringarna beräknas uppgå till 1 600 mnkr vilket är en ökning med 400 mnkr jämfört med prognos 2015.

Stora investeringar och projekt

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Det föreligger för närvarande inga försäljningsplaner. Det föreligger för närvarande inga förvärvsplaner men bolaget kommer under 2016 aktivt att undersöka sådana lösningar.

Särskilda uppdrag och fokusområden

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

Under 2016 kommer energieffektiviseringsarbetet att fortsätta på en hög nivå. Målet att minska energianvändningen med 3 procent. Arbetet kommer att fokusera på de insatser som är fastslagna i SISAB:s energiplan.

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

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

SISAB bedriver under åren 2016 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda ”Enkelt avhjälpna hinder” enligt Boverkets definition. Men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler. Bland de vanligaste åtgärderna i projektet ingår; ramper till entréer; förlängda ledstänger; sänkta trösklar; hörslingor i aula/matsal; installation av dörrautomatik; uppföra rullstolstoletter samt att tillgänglighetsanpassa äldre hissar. Under 2016 ska de publika lokalerna i 15 skolor tillgängliggöras.

Prioritering av ytterstaden

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

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

Fler skolor och förskolor

Under rubriken ”Stora projekt och investeringar” beskrivs SISAB:s största skolbyggnationer med en beräknad investeringsutgift om minst 300 mnkr per skola. Därutöver tillkommer sju förskolor som beräknas färdigställas under 2016. Nedan följer en redovisning av de största projekten under 2016 som leder till ökat elevantal. För en beskrivning av SISAB:s övriga investeringar 2015 se bilaga 4.

Kungsholmens grundskola (Fridhemsskolan), (100 mnkr 2016)

Fridhemsskolan är idag en F-5 skola med cirka 510 elever. Skolans framtida organisation skall vara F-6 med fem paralleller det vill säga omkring 1155 elever fördelade på 35 klasser samt med integrerade fritidshem för F-3. Ombyggnaden skall utföras på sådant sätt att det senare är möjligt att på ett enkelt sätt inrymma organisationen F-9. Matsalen dimensioneras efter elevantalet. En tillbyggnad utförs på cirka 6 000 kvadratmeter innehållande bland annat gymnastiksal. Inga förändringar av tidplanen ses i nuläget. Inflyttning planeras till höstterminen 2016.

Sjöviksskolan, (97 mnkr 2016)

En ny skola planeras i Årstaberget, Liljeholmen. Markanvisningsavtal är undertecknat 2014-08-11. Byggnaden beräknas för 1200 elever. Detaljplanearbete pågår. Projektet förutsätter en godkänd detaljplan. Planen beräknas antagas i stadsbyggnadsnämnden i november 2015.

Skolan beräknas vara klar för inflyttning ht 2019. Genomförandebeslut togs i Ks-EkU 2015-09-10.

Hägerstenshamnens skola, (76 mnkr 2016)

Hägerstenshamnens skola inkl paviljonger ska rivas och en ny kommer att byggas för att inrymma 380 elever. Genomförandebeställning erhållen från utbildningsnämnden 2014-09-15. Produktionen påbörjades i augusti 2015 och inflyttning kan ske ht 2017. SISAB bekostar rivning, marksanering, energiåtgärder samt restvärde. Tillfällig lösning för skolan under rivning och byggnation hanteras av utbildningsnämnden. Beslut taget i KS-EkU 2014-08-20. Skolan drabbades 2015-04-12 av en omfattande brand och är nu riven.

Långbrodalsskolan, (63 mnkr 2016)

Om- och tillbyggnad av Långbrodal Gamla Skola i Älvsjö. Beslut om lämnande av fastprisoffert antogs i SISAB:s styrelse 2014-09-23.

Lindeparkens Gymnasium, (63 mnkr 2016)

Ombyggnation till grundskola. Genomförande är beställt av utbildningsnämnden i februari 2015. Arbetena med sprängning och rivning pågår och skolan beräknas klar till årsskiftet 2016/2017.

Nälstaskolan, (58 mnkr 2016)

Efter ombyggnationen och tillbyggnationen kommer skolan kunna inrymma närmare 800 elever. Offert godkänd i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2014-09-17. Beräknad byggstart februari 2016 och projektet beräknas vara klart i sin helhet 2019. Ny offert skall skickas till Utbildningsförvaltningen efter att SISAB:s styrelse har godkänt.

Farsta Grundskola, (51 mnkr 2016)

Etapp 1. Verksamhetsanpassningen som innebär att skolan på sikt kommer att rymma 49 klasser eller ca 1400 elever. Hus A-C verksamhetsanpassas för ökat elevantal, ökad ventilation innebärande nya kanaler i samtliga byggnader. Dessutom rivs befintligt yttertak och ersätts med nytt tak där nya kanaler och fläktrum förläggs. På grund av att första bygglovsansökan på fläktrummen avslogs så har etapp indelningen förändrats. Etapp 1, omfattar hus A och C och etapp 2 omfattar hus B och F samt hus D och E.

Förbättra lokalutnyttjandet

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens lokalutnyttjande effektiviseras. SISAB ingår i flera olika arbetsgrupper tillsammans med bland annat utbildningsnämnden och idrottsnämnden. SISAB kommer bland annat att verka för att: fler idrottshallar byggs i anslutning till skolor; tillgängliggöra klassrum utanför skoltid; tillgängliggöra idrottshallar och idrottsytor utanför skoltid. Förutom till idrott kan skollokaler även nyttjas som möteslokaler, föreningslokaler och som kulturlokaler. Dock krävs givetvis ett samförstånd och samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst. För att tillgängliggöra lokalerna kommer det att krävas nya passersystem. Under 2016 är målet bland annat att tillgängliggöra fem idrottshallar för föreningsidrott efter skoltid.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

SISAB arbetar aktivt för att motverka all form av diskriminering. Vårt jämställdhetsarbete är väl integrerat i den dagliga verksamheten och arbetsklimatet kännetecknas av respekt för och

kunskap om människors olikheter. Jämställdhets- och mångfaldsplanen utgör grunden för SISAB:s arbete. Att kunna bidra till en välkomnande och inkluderande atmosfär som ger fler möjlighet att bli en del av arbetslivet generellt, och vår arbetsplats specifikt, är något som driver SISAB. Genom en organisation som tydligt präglas av jämställdhet och mångfald bidrar företaget till en bra och kreativ arbetsmiljö för alla medarbetare. Jämställdhetsarbetet ger oss strategiska konkurrensfördelar när bolaget ska rekrytera framtida medarbetare. Företaget blir helt enkelt mer attraktivt som arbetsgivare. Den könsuppdelade statistiken som bolaget följer upp är bland annat sjukfrånvaro, upplevd arbetssituation, föräldraledighet, sexuella trakasserier, rekrytering.

Stockholm Vatten

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm Vatten bidrar till målet genom att försörja Stockholm med ett hälsosamt och gott dricksvatten utan kvalitetsanmärkningar. Avloppsstopp i ledningsnätet och avbrott i vattenleverans åtgärdas snabbt, och avfallshanteringen sköts på ett effektivt sätt. Stockholm Vatten bidrar aktivt i planeringen för ett växande Stockholm genom sitt deltagande i stadens exploateringsprojekt.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Reningen av avloppsvatten sköts på ett klimatsmart sätt med värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion. Det pågår en rad aktiviteter för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst i avfallsverksamheten (t ex matavfallsanläggningen i Högdalen och projekt för att öka matavfallsinsamlingen). Stockholm Vatten driver projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), som kommer att ha stora positiva miljöeffekter. Målet för förnyelsebart bränsle i fordonen hålls med god marginal, och verksamheten jobbar aktivt med stadens dagvattenstrategi.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholms taxor är bland de lägsta i landet. Taxorna kommer att öka under kommande år som en följd av stora kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Stockholm Vatten arbetar för en ökad helhetssyn och breddad kompetens inom sina ansvarsområden. Förnyelsetakten på VA-ledningsnätet planeras öka. I övrigt finns ett antal indikatorer som följs upp i ILS för att säkerställa en god ekonomistyrning.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm Vatten arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och öka resultaten i medarbetarenkäten som indikerar nöjda medarbetare. Vi ställer miljökrav vid alla upphandlingar där det varit möjligt och relevant. Stockholm Vatten driver även miljöinfocentrat GlashusEtt i Hammarby sjöstad med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget står inför stora utmaningar som följd av stadens snabba tillväxt, skärpta EU-krav och effekter av pågående klimatförändringar. Utmaningarna möts av investeringar i verksamheten och satsningar på ökad kunskap och kompetens inom vårt verksamhetsområde.

Även inom den operativa verksamheten finns betydande samordningsvinster, framför allt inom områdena rötning och biogasproduktion men även inom utbyggnad av sopsugslösningar.

Integrering av administrativa resurser från avfallsbolaget till koncernens gemensamma funktioner var ursprungligen planerad att ske under hösten 2014 men senarelades. Per den 1/10 2015 genomfördes en omorganisation som medförde att de administrativa funktionerna för både avfallsverksamheten och SFA nu är integrerade.

Under sista kvartalet 2015 beräknas den första delen av integrering av bolagens verksamhetssystem vara genomförd, vilket innebär att avfallsbolagets fakturering införlivas i Stockholm Vattens verksamhetssystem (BFUS). Då detta är genomfört finns möjlighet till gemensam fakturering för den gemensamma kundbasen, och det medför även stora administrationsfördelar vad gäller kundtjänst- och ekonomihantering. Nästa steg i integreringsplanen är att införliva resterande funktioner från avfallsbolagets verksamhetssystem till BFUS. Steg 2 är en förutsättning för stadens mål om att kunna fakturera från Stadens gemensamma ekonomisystem (SUNE) och därmed ha en gemensam kundreskontra. Steg 2 planeras därför vara klart i samband med att Stockholm Vatten går över i SUNE den 3/10 2016.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Stockholm Vatten koncernen använder prognos 2 (2015) och treåringen som jämförelsetal då föregående år (2014) inte är representativt eftersom Avfall tillkom i koncernen först vid halvårsskiftet 2014. Nedan visas resultat för Stockholm Vatten-koncernen.

MSEK	2016 Budget	2015 Prognos 2	2016 Treåring
Externa intäkter	1 971,9	1 820,2	1 956,2
Aktiverat arbete	90,1	84,6	70,5
Externa kostnader	-1 581,9	-1 512,4	-1 532,0
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	480,0	392,5	494,7
Avskrivningar	-281,4	-297,9	-324,0
Finansnetto	-146,0	-163,4	-133,7
Resultat efter finansnetto	52,7	-68,8	37,0
<u>Jämförelsestörande poster:</u>			
Reserv tvist	-15,5	-7,6	
Återföring avsättning		-50,0	
Resultat före skatt	37,2	-126,4	37,0
varav minoritetens andel	0,8	-2,5	0,7

Koncernens resultat efter finansiella poster, antas i budget för år 2016 uppgå till 52,7 MSEK.

Som **jämförelsestörande kostnad** redovisas dels reserv för tvisten med Trafikverket om 7,6 MSEK, dels en reserv om 7,9 MSEK avseende trafikkontoret och Huddinge kommun då hovrättsdomen kan innebära krav på återbetalning. Beloppen motsvarar skillnaden mellan det belopp Hovrätten fastställt och av Stockholm Vatten tillämpat taxa för trafikdagvatten. Stockholm Vatten har begärt prövningstillstånd i Högsta domstolen.

Resultat före skatt uppgår till 37,2 MSEK varav 2 % (0,8 MSEK) av resultat i koncernen Stockholm Vatten AB utgör minoritetens andel.

Intäkter

MSEK	2016 Budget	2015 Prognos 2	2016 Treåring
VA-avgifter Stockholm och Huddinge	1 032,1	925,7	1 033,9
VA-avgifter grannkommuner	154,6	157,0	154,6
Avfall enl taxa	536,0	513,2	516,8
Anläggningsavgifter	47,5	27,0	48,0
Energi Hammarbyverket	24,0	24,0	
Rågas	33,2	31,7	
Kartor	7,9	8,8	
Övriga affärsintäkter	136,6	132,8	203,0
Totalt	1 971,9	1 820,2	1 956,2

Koncernens intäkter exklusive aktiverat arbete för egen räkning bedöms uppgå till 1 971,9 MSEK.

- Koncernens huvudsakliga intäkt – **VA-avgifter** för Stockholm och Huddinge inklusive taxeintäkter avseende dagvatten – bedöms uppgå till 1.032,1 MSEK vilket är 106,4 MSEK högre än årsprognos 2 för 2015. Huvudorsaken till ökningen är att VA-avgiften höjts med 9 % from 1 oktober 2015 samt att en ytterligare höjning om 5 % görs per 1 januari 2016.
- Intäkter från avfallsverksamheten beräknas till 536,0 MSEK vilket är en ökning med 22,8 MSEK jämfört med årsprognos. 10,1 MSEK beror på ökade insatser för utsortering av matafall, och 6,5 MSEK är hänförlig till taxeökningen på 4,7 % per 1/1 2016.
- Intäkterna från **försäljning till grannkommunerna** beräknas minska med 2,5 MSEK jämfört med årsprognos 2 för 2015 och uppgår till 154,6 MSEK.
- Intäkterna från **anläggningsavgifter** bedöms öka med 20,5 MSEK jämfört med årsprognos 2. Skillnaden mellan årsprognos 2 och budget 2016 är framförallt ett periodiseringsfel på 18 MSEK från 2014 som korrigerades 2015. Budgeterade anläggningsavgifter 2016 är i paritet med treårsplanen för 2016.
- Intäkter från försäljning av **rågas** beräknas öka med 1,5 MSEK jämfört med årsprognos 2 för 2015 pga att ökad andel säljs för uppgradering till fordonsgas.

- Intäkterna från försäljning av **energi till Hammarbyverket och kartor** antas ligga på i princip samma nivå som årsprognos 2 för 2015.
- **Övriga affärsintäkter** bedöms öka med 3,8 MSEK jämfört med årsprognos 2 för 2015. Ökningen kan främst hänföras till hyresintäkter för biogas linje tre (öppnar kvartal 1 2016).
- **Aktiverat arbete** för egen räkning beräknas till 90,1 MSEK vilket är 5,4 MSEK högre jämfört med prognos 2 2015 och 20 MSEK högre jämfört med treårsbudgeten. Anledning till ökningen är den ökade investeringsvolymen.

Kostnader

MSEK	2016 Budget	2015 Prognos 2	2016 Treåring
Råvaror och förnödenheter	-201,2	-203,5	-193,3
Övriga externa kostnader	-962,8	-929,1	-929,3
Personalkostnader	-418,0	-379,7	-409,3
Totalt	-1 581,9	-1 512,4	-1 532,0

Externa kostnader beräknas uppgå till 1 581,9 MSEK.

- **Kostnaderna för råvaror och förnödenheter** minskar med 2,4 MSEK jämfört med årsprognos 2 för 2015. Minskningen är främst hänförlig till lägre energikostnader.
- **Övriga externa kostnader** bedöms i budget 2016 totalt öka med 33,6 MSEK jämfört med prognos 2 för 2015. Den största ökningen beror på hyreskostnaden för Ulvsunda och Högdalen (19 MSEK) Ökade entreprenadkostnader i Avfallsverksamhetens kostnader ökar med 9,3MSEK bland annat för att möta stadens mål gällande insamling av matavfall (6,2MSEK). Skadeståndskostnaden för 2016 beräknas överensstämja med prognos 2 2015, men ökar med 17,7 MSEK jämfört med 3-årsplanen.
- **Personalkostnaderna** antas i budgeten för 2016 öka med 38,2 MSEK. Här beräknas en löneökning om 2,5 % samt att antal anställda ökar. Ökningen av antalet anställda beror dels på en ökning för att möta insatser utifrån ägardirektiv, men även på återbesättning av vakanta tjänster. Kostnad för inhyrd personal minskar med 2,4 MSEK.

Koncernens **avskrivningar** beräknas uppgå till 281,4 MSEK vilket är 16,5 MSEK lägre jämfört med prognos 2 2015 vilket beror på en förnyad bedömning av aktiveringstidpunkt för pågående investeringsprojekt.

Finansnettot beräknas till 146,0 MSEK, 17,4 MSEK vilket är lägre än i prognos 2 för 2015. Budgeterade räntekostnader bygger på den ränteprognos som erhållits från Stockholms stads finansavdelning där räntan för 2016 beräknas till 1,55 %.

Investeringar

Investeringsramen beräknas utifrån ett kassaflödesperspektiv och med beräknad självfinansieringsgrad på 40 % för VA-verksamhetens investeringar. Vidare beaktas koncernens framtida möjlighet att ekonomiskt klara räntor på lånat kapital och de ökade avskrivningskostnaderna som investeringarna medför samt de personella resurser koncernen förfogar över för att genomföra investeringarna.

Uppdragsinvesteringar beräknas i budget att lånefinansieras till 100 % liksom investeringar hänförliga till SFA och avfallsverksamheten. Detta är investeringar där framtida kostnader för avskrivning och ränta täcks av hyresintäkter eller andra avtalade intäkter.

För investeringar i exploateringsområden beräknas självfinansieringen utifrån Stockholm Vattens nettodel av investeringsutgiften. För denna typ av investeringar har Stockholm Vatten inte ensam kontroll över omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet.

För 2016 bedöms investeringsutrymmet, med ovanstående kriterier beaktade, till 1 865,2 MSEK varav Stockholms framtida avloppsrening uppgår till 760 MSEK. Organisatoriskt fördelar sig investeringsbudget enligt följande:

MSEK	2016 Budget	2015 Prognos 2	2016 Treåring
Vattenverk	164,5	122,1	0,0
Ledningsnät - befintligt nät	329,9	394,7	0,0
Ledningsnät - exploateringsområden	335,3	410,6	300,0
Avloppsreningsverk	193,6	37,3	0,0
Avfallsverksamheten	38,4	34,3	137,3
Övriga investeringar	17,2	43,9	600,0
Summa exkl uppdragsinvesteringar och SFA	1 078,9	1 042,9	1 037,3
Uppdragsinvesteringar	26,3	107,7	0,0
Summa exkl SFA	1 105,2	1 150,6	1 037,3
SFA	760,0	302,4	1 195,0
Summa inkl SFA	1 865,2	1 453,0	2 232,3

Investeringar vattenverk

Investeringar i vattenverken beräknas till 164,5 MSEK. Här ingår för 2016 57 MSEK investeringar avseende *Bornsjöverket* samt 28 MSEK avseende *Norsborgs vattenreningsverk Västra verket snabbfilterbottnar* (se nedan).

Investeringar ledningsnät – befintligt nät

I budget beräknas investeringar i befintligt ledningsnät uppgå till 329,9 MSEK under 2016. I detta ingår ett fåtal beloppsmässigt stora projekt, t ex *Långsjöhöjden renovering ledningsnät* 10,3 MSEK samt *Utjämningsmagasin dagvatten Snättringe IP* 9 MSEK. De flesta investeringsprojekten rörande befintligt nät understiger dock 5 MSEK per projekt.

Investeringar ledningsnät – exploateringsområden

En stor del av investeringarna, 335,3 MSEK, avser investeringar i exploateringsområden i Stockholm och Huddinge. För dessa projekt finns en osäkerhet vad gäller utfall och tidplaner, då Stockholm Vatten inte har ensam kontroll över omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet för denna typ av investeringar.

Investeringar avloppsreningsverk

Investeringarna i avloppsreningsverken beräknas till 193,6 MSEK. I detta ingår bland *Gasledningssystem Henriksdal* 35 MSEK, investeringar avseende renovering i Henriksdal såsom *Ökad kapacitet i biologiska reningen* 18,75 MSEK, *Säkerställande av kraftförsörjning* 19 MSEK samt *Ombyggnad rötammare* 10 MSEK.

Avfallsverksamheten

Stockholm Vatten Avfall ABs investeringar beräknas för 2016 till 38,4 MSEK. Här ingår *Stockholms Biokolprojekt* 4,5 MSEK, *Högdalens sorterings- och matavfallsanläggning* 5,4 MSEK samt *Bullerplank ÅVC Bromma* 9 MSEK.

Övriga investeringar

Övriga investeringar avser serviser, affärssystem och lokaler.

Uppdragsinvesteringar

Uppdragsinvesteringarna uppgår till totalt 26,3 MSEK och består dels av *HVSS Lärarflygel* i Bornsjön 20 MSEK, dels investeringar i anläggningar som hyrs ut till Scandinavian Biogas resp SRV (Södertörns Renhållningsverk).

D: Stora Projekt och Investeringar

Bolagets övriga investeringar utgörs av en stor mängd mindre projekt, detta gäller både nyinvesteringar och ersättningsinvesteringar. Investeringsbudgeten är en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Inom totalramen för respektive år sker löpande omprioriteringar mellan de organisatoriska enheterna och mellan projekten – beroende på verksamhets art måste bolaget ha en hög beredskap för att allokera om resurser dit de bäst behövs. Dessa omprioriteringar behandlas i koncernens investeringsråd. Innan investering påbörjas godkänns projektbudget av VD eller styrelse.

Dessa projekt samt även de över 50 mnkr, redovisas i excelbilaga ”Stora investeringar och projekt”.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Stockholm Vatten VA AB planerar att sälja fastigheten på Torsgatan under 2016 och ett förslag till inriktningsbeslut kommer att presenteras för styrelsen i december 2015. Slutligt beslut om försäljningen kommer att fattas av kommunfullmäktige under 2016.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

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

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

Energistartegin som är tagen av Stockholm Vattens styrelse är:

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

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

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

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

Mängden insamlat matavfall förväntas öka successivt. Sorteringsanläggningen med optisk sortering av hushållsavfall i Högdalen som beräknas tas i drift 2017/2018 kommer ytterligare att bidra till en ökad matavfallsinsamling. Under 2015-16 pågår förberedelser: förstudie av teknisk utformning av anläggningen, utredning av framtida rötningskapacitet och markförhandlingar med exploateringskontoret.

Ett nytt avtal med Fortum Värme för spillvärme från Henriksdals reningsverk finns på plats sedan 2015-01-01.

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

Förbättra lokalutnyttjandet

Som ett led i att skapa mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning flyttar Stockholm Vatten till moderna, area- och energieffektiva lokaler. Redan i oktober 2015 flyttade stora delar av driftverksamheten till nya lokaler i Högdalen, och verksamhetslokalerna i Huddinge avvecklas under november-december 2015. Flytten av Stockholm Vattens huvudkontor till Ulvsunda är, efter 110 år på Torsgatan, planerad till februari 2016.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Stockholm vatten arbetar aktivt med att erbjuda unga en väg in på arbetsmarknaden. Vi har fyra lärlingsprogram (rörläggare, ledningstekniker, processtekniker och eltekniker) där vi tar in unga upp till 24 år och lär upp dem i de olika yrkena. Syftet med lärlingsprogrammet är

både att säkerställa företagets resurs- och kompetensbehov inför en generationsväxling, men också att bidra i stadens arbete med att erbjuda unga en väg in på arbetsmarknaden och en utbildning i en framtidsbransch.

Utöver lärlingsprogrammet samarbetar också bolaget med organisationen Open eyes där ungdomar med funktionsnedsättningar erbjuds praktikplatser med mål att leda till tillsvidareanställningar. Detta har lett till att flertalet ungdomar med funktionsnedsättning anställts av bolaget och idag bidrar i verksamheten på lika villkor. För detta samarbete nominerades Stockholm vatten till S:t Julienpriset 2014 i kategorin arbetsgivaregenskaper.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholm Vatten ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare som utvecklas på ett socialt ansvarsfullt sätt för såväl medarbetare som den omvärld företaget är verksam i. Som offentligägt bolag ska vi inte vara löneledande utan vara konkurrenskraftiga genom att erbjuda ett hållbart arbetsliv i balans med privatliv där intressanta arbetsuppgifter, stimulerande utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö är viktiga delar. Personalsammansättningen ska spegla befolkningsstrukturen och vi strävar efter mångfald. Varje medarbetares kompetens ska tas tillvara med respekt för allas olikheter och förutsättningar.

Stockholm vatten arbetar med flexibla lösningar för både arbetstid och mobilt arbetssätt för att tillgodose medarbetarnas behov av balans i livet. Under 2015 har ett hälsofrämjande projekt startats med syfte att utveckla ett systematiskt arbetssätt i att arbeta förbyggande och hälsofrämjande. Inom ramen för projektet utbildas samtliga chefer och medarbetare i hantering av diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling i enighet med de föreskrifterna. Projektet syftar också till att styrka cheferna i ett hälsofrämjande ledarskap samt att sätta hälsoprogram med utgångspunkt ifrån identifierade riskgrupper. Bolagets rekryteringsprocess är transparent och kompetensbaserad. Samtliga lediga tjänster annonseras och vid varje rekrytering läggs särskild vikt vid att annonseringen ska nå så breda kandidatgrupper som möjligt för att undvika exkludering. Bolaget har också ett upparbetat gott samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen i att bredda rekryteringsarbetet.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Stockholm Vatten arbetar förebyggande arbete mot diskriminering på ett systematiskt sätt genom att lägga obligatoriska utbildningsinsatser i hantering av diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling i introduktionsprogrammen för både medarbetare och chefer. Från och med 2015 tas också en årlig resurs- och kompetensförsörjningsplan fram där både köns- och åldersperspektivet synliggörs i planeringen av den kommande kompetensförsörjningen. Bolaget har också beslutat att årligen genomföra lönekartläggning i syfte att motverka och förebygga osakliga löneskillnader.

F: Internkontrollplan

Stockholm Vattens styrelse fattade beslut om granskningsplan för internkontroll 2015-2017 i december 2014. Granskningen av internkontrollen 2015 rapporteras till styrelsen i mars 2016.

Internkontrollgranskningen görs inom följande områden: intäkter, kostnader, anläggningstillgångar, personal/löner, förtroendekänsliga poster, information/rapportering,

skatter/avgifter och koncernmellanhanden. En fördjupad granskning görs inom samtliga områden under treårsperioden i enlighet med granskningsplanen.

Stockholms Hamn

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Hamnen bidrar till besöksnäringen genom färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna. För budgetåret är det en ökning av antalet färjepassagerare. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med direktkonsumtion i Stockholms län på fem miljarder kronor.

Hamnens arbete med att underhålla innerstadskajerna fortsätter. För nästa år är det budgeterat 52 Mkr för upprustningen. Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn befinner sig båda i en intensiv byggfas, enligt både budget och tidplan. Båda dessa projekt avslutas nästa år. För Stockholm Norvik Hamn blev den positiva domen i Mark- och miljööverdomstolen, den 30 oktober, ett glädjande besked.

Kryssningstrafiken fortsätter att utvecklas. Stockholms Hamnar bygger ut, både i Stockholm och i Nynäshamn, för att kunna ta emot de allt större kryssningsfartygen. För nästa år beräknas antalet kryssningspassagerare öka med en procent jmf med 2015, till, 930 000 personer.

Stockholms Hamnar fortsätter uppfylla KFs mål Ett klimatsmart Stockholm. På bilsidan har både nya el- och miljöbilar beställts. Hamnens miljöbilar tankas i allt större omfattning med förnyelsebart bränsle. Inom fastighetsbeståndet fortsätter energibesparingarna.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svensk ekonomi kommer att visa goda tillväxtsiffror de närmaste åren. Utvecklingen drivs av exporttillväxt och hushållens ökade konsumtion. I samband med att konjunkturen stärks behöver finanspolitiken stramas åt för att de offentliga finanserna ska nå balans. Detta kommer innebära utgiftssänkningar eller skattehöjningar de närmaste åren, och gäller även vid en övergång till ett balansmål. Återhämtningen fortsätter i svensk ekonomi och BNP växer med ca 3 procent både i år och nästa år. Exporten bidrar mest till BNP-tillväxten och ökar med 4-5 procent de närmaste åren.

Finland brottas fortsatt med en svag konjunktur. För det innevarande årets del kommer bruttonationalprodukten att stanna på i stort sett samma nivå som föregående år. Tillväxten förväntas stiga en aning nästa år, men fortsätta vara långsam. Finland står för en majoritet av både godsvolymer och passagerarantalet i Stockholms Hamnar. Även Estlands ekonomi påverkas av utvecklingen i Finland och Ryssland.

På fastighetssidan är det en vakansgrad under budgetperioden från nuvarande 3,5 procent till 4 procent. Hyreshöjningar för merparten av Stockholms Hamnars hyresavtal regleras av

förändringen i konsumentprisindex. För budgetperioden sker ingen hyreshöjning för dessa hyresavtal.

Den ökande investeringstakten påverkar främst avskrivningar och räntekostnader. De tar en allt större del av den totala kostnadsmassan. Det budgeterade resultatet på 94 Mkr uppfyller ägarkravet (75 Mkr) för 2016.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2016 uppgå till 738 Mkr, vilken är en ökning med 17 Mkr. Både antalet färjepassagerare och godsvolymer ökar nästa år. Både passagerar- och godsvolymer är starkt beroende av den finska marknaden. Den finska marknaden är fortsatt svag, även om utvecklingen 2016 är något mer positiv än 2015. På kryssningssidan verkar 2016 bli ett något svagare än 2015. Dock är det fortfarande på en historiskt mycket hög nivå. På fastighetssidan är totala intäkterna i princip oförändrade. Vi får ingen hjälp av någon KPI-förändring 2016 heller. Under slutet av budgetperioden beräknas vakansgraden ligga på fyra procent. Nuvarande vakansgrad i fastighetsbeståndet är 3,5 procent.

Rörelsens kostnader

Rörelsens totala kostnader budgeteras till 596 Mkr vilket är tolv Mkr mer jämfört med senaste prognosen för 2015. För de olika kostnadsdelarna ser analysen ut som följer:

Underhållskostnaderna minskar med sju Mkr, främst till följd av en mer långsiktig underhållsplanering. De budgeterade driftkostnaderna ökar med tio Mkr jämfört med prognosen 2015. Orsaken till ökningen kan förklaras av två saker. Det är ökade kostnader i samband med drifttagandet av nya Värtapiren. Den nya passagerarterminalen är en öppen terminal där Stockholms Hamnar nu tar över det fulla kostnadsansvaret från Tallink Silja. Den andra förklaringen till ökade driftkostnader beror på de ökade säkerhetskraven i våra anläggningar och de ökade kostnaderna därav. Vi har under några år planerligt förbättrat säkerhetsnivån. Kostnaderna har därför också ökat under den senaste treårsperioden. Vår bedömning är att vi framöver inte kommer ha denna kostnadsutveckling.

Stockholms Hamnar har kommunfullmäktiges uppdrag att samordna och finansiera stadens fortsatta medverkan i ÅF Offshore Race, Stockholm Gotland runt. Bolaget kommer under året att teckna ett nytt avtal med KSSS för en ny period med motsvarande engagemang som i befintligt avtal.

Totalt ökar lönekostnaderna med sju Mkr. Rensat för löneökningar är det en ökning av lönekostnaden med fyra Mkr. En ökning som beror på en något högre numerär 2016 med tre genomsnittliga årsarbetare. De nya utvecklingsprojekten har ännu inte börjat skrivas av. Det är därför inga större förändringar i kostnader för avskrivningar. Sammantaget ökar avskrivningarna med två Mkr i budget jämfört med 2015.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 94 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2016.

Projekt och investeringar

Stockholms Hamnar investerar under 2016 totalt 1 304 Mkr. De största utgiftsposterna i investeringsbudgeten avser utvecklingsprojekt Stockholm Norvik Hamn, utvecklingsprojekt Kapellskär, utbyggnaden av Värtapiren, industrispår i Värtan, erosionsskydd Frihamnen, kajreparation Södermälstrand, div arbeten (erosionsskydd, betongreparationer och försörjningssystem) på gamla piren i Kapellskär samt rörlig gångbrygga i Nynäshamn.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen bedöms uppgå till 3 152 Mkr den 31 december 2016. Det är en ökning av skulden med 998 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med minst 800 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 2 800 Mkr. Den genomsnittliga effektiva räntan fortsätter att sjunka. För den totala skuldportföljen bedöms räntan under året hamna på 1,8 procent. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränteprocent på två procent för 2015.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen är budgeterat till 156 personer. Det är en ökning med tre personer jämfört med prognosen för 2015 (153).

Underhåll

För 2016 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 81 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstadskajerna. Stora underhållsprojekt för 2016 avser reparationer av kajer och bryggor i innerstaden men också kajreparationer i Nynäshamn och Kapellskär. För Fastighet fortsätter underhållet enligt koncernens strategiska inriktning. Det innebär ett årlig fastighetsunderhåll på mellan 20-25 Mkr. Underhållskostnaderna fördelas mellan hamnarna i koncernen enligt följande:

Underhåll budget 2016 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn
Anläggningar	43	7	9
Byggnader	16	1	5
Totalt koncernen	59	8	14

D: Stora Projekt och Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. För 2016 medför det investeringar i byggnader, anläggningar och inventarier på 1 304 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet avser 956 Mkr de stora utvecklingsprojekten, övriga anläggnings- och fastighetsprojekt på 333 Mkr och maskiner/inventarier på 15 Mkr.

I Nynäshamns Hamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna. Under 2016 kommer det bland annat att investeras i en rörlig gångbrygga för kryssningsresenärer, ny passagerargång vid Gotlandsläget och elanslutning vid kajen där Polferries fartyg Wawel ligger.

Genomförandeprojekt (Genomförandebeslut),
> 50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.

Rörlig gångbrygga

I Nynäshamns Hamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna. Under 2016 kommer det bland annat att investeras i en rörlig gångbrygga för kryssningsresenärer. Syfte att bl.a. kunna ta emot de största fartygen som inte kan angöra Stockholm. Arbetet beräknas vara klart till kryssningssäsongen 2016. Total investering 80 Mkr varav 61 Mkr i budget 2016.

Industrispår i Värtan

Fortum har beslutat att bygga ett nytt kraftvärmeverk (KVV8) inom Energihamnen och detta verk kommer att använda pellets. Intaget av pellets till verket kommer att ske dels via fartyg, dels via järnvägsvagnar. Det sistnämnda medför ett behov av nya järnvägsspår till Energihamnen. Total budget 70 Mkr. Beräknas färdigt kvartal 1 2016. Fortum står för 77 % av investeringen och framtida underhåll..

Planeringsprojekt (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut),
> 50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.

Kryssningsläge 627 i Norra Frihamnen

Ett nytt kryssningsläge på Frihamnspiren. Byggs för att kunna ta emot de allt större kryssningsfartygen. Total budget 82 Mkr, varav 20 Mkr under 2016. Beräknas kunna färdigställas 2017.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

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

Under 2016 planeras ytterligare 100 kW solceller som skall installeras, Stockholms Hamnar kommer då upp i en total installerad effekt på nästan 500 kW och minskar därmed den köpta energin ytterligare. Arbetet med installation av elmätare fortsätter i oförminskad takt. Underlag för att tilläggsisolera bjälklag ovanför våra lastkajer i Frihamnen har tagits fram. Planen är att påbörja arbetet under 2016. Sammanlagt finns ca 3 600 m² oisolerade lastkajstak. Energibesparingseffekten bedöms bli 100 000 kWh per år efter projektets fullständiga genomförande. Även ett fönsterisoleringsprojekt har tagits fram och planeras för 2016-2017, vilket sparar ca 50 000 kWh årligen. För dessa åtgärder har klimatinvesteringsstöd sökts.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Hamnens arbete med upprustning av stadens kajer är en del i att göra dem mer tillgängliga. Under 2016 är det budgeterat 52 Mkr för underhåll och renoveringar av Stadens kajer. Den

nya terminalbyggnaden på Värtapiren kommer att erbjuda, inte bara resenärerna utan även Stockholmsarna tillgång till en fin del av hamnområdet.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Totalt brukar ca 50 ungdomar runt 20 år erbjudas anställning under sommaren. I takt med att Hamnens arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet har utvecklats och förstärkts har ännu fler av de ”enkla” jobben i Hamnen försvunnit. Det ställs allt större krav på högre kompetens. Förtöjningsuppdragen, som är ett mer riskfyllt arbete, ökar. För sommarpersonalen måste man i slussarna även behärska förtöjning av fartyg. Av totala antalet ungdomar är det uppskattningsvis endast 5-10 som är under 20 år.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholms Hamnar har sedan många år bra anställningsvillkor; vi satsar mycket på kompetensutveckling och hälsofrågor (gym/motionshall, 3 500 kr hälsobidrag, gemensam träning på fredagar), flexibla arbetstider beroende på uppdrag (t ex möjlighet till tre dagar flexledigt och möjlighet till att arbeta hemma), lunchsubvention i form av Rikskortet, satsningar på kontorsmiljön (dubbla skärmar, höj- och sänkbart bord, bra belysning), ett gediget arbetsmiljö- och säkerhetsarbete i produktionen samt gemensamma konferenser för hela företaget vid både planering och uppföljning av hela Hamnens verksamhet samt en rad sociala aktiviteter.

Stockholms Hamnar har sedan tre år tillbaka arbetat med att få hållbarhet integrerat i affärsplanering och uppföljning. I detta arbete är det sociala ansvaret en viktig del och några ambitiösa mål berör hur Hamnen vill vara som arbetsgivare. Vi har formulerat följande mål avseende våra medarbetare; vi säkerställer proaktivt rätt kompetens och/inklusive mångfald.

Under hösten 2015 har samarbetet med Jobbtorget intensifierats. För 2016 finns budgeterat pengar för två aspiranter. En HR-specialist i Hamnen kommer genomgå en handledarutbildning i Stadens regi under 2016

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Under 2015 genomfördes workshops om Stockholms Hamnars etiska riktlinjer. Riktlinjerna lanseras vid årsskiftet 2015/2016. De etiska riktlinjerna beskriver vår företagskultur – vårt löfte till varandra och vår omvärld om hur vi betar oss och agerar i olika situationer. Det kan handla om korruption, hur vi uppträder när vi representerar Hamnen på tjänsteresa, hur vi är mot varandra som kollegor, frågor som är allas ansvar m m.

En del i detta är också att medarbetare behandlas lika och har jämställda rättigheter. Detta säkerställer vi i våra rutiner och riktlinjer att våra medarbetare har jämställda rättigheter och inte är diskriminerade (kön, funktionshinder, etnicitet, språk, religion eller trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, politisk tillhörighet, yttrande och organisering).

För Hamnen är samhällsengagemanget viktigt; ett av våra långsiktiga mål är att vi bidrar till att människor i utanförskap kommer i arbetsgemenskap. Detta gör vi genom samarbeten som stärker samt stödjer staden/regionen att arbeta med integration och mångfald. Det uppnår vi bl a genom att vid affärs- och verksamhetsplaneringen analyseras vilken kompetens som behöver uppgraderas för att nå önskade mål & aktiviteter. Vi vidgar våra vyer i rekryteringsärenden och rekryterar brett från samtliga samhällsgrupper. I samtliga

rekryteringar tar vi hänsyn till dessa aspekter och jämställdhet- och mångfaldskommittén har som mål att fokusera på mer än endast könsfrågor. Frågor kring genus- och eller antirasistiskt perspektiv tas upp i genomförda riskbedömningar. I medarbetarenkäten tas frågan upp om kränkande särbehandling.

Vid vår senaste lönekartläggning bekräftades att det inte är någon löneskillnad mellan män och kvinnor i Stockholms Hamnar. Under slutet av 2015 och början av 2016 sker en ny lönekartläggning.

F: Internkontrollplan

Internkontrollplanen för Stockholms Hamnar fastställs varje år vid styrelsemötet i maj. Internkontrollplanen bygger delvis på synpunkter från revisorernas granskningar under det gångna året.

Stokab

I Sammanfattning

Stokabs huvuduppgift är att bygga, hyra ut och underhålla ett passivt konkurrensneutralt fibernät i Stockholmsregionen. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög och Stokab fortsätter att bygga ut nätet i takt med marknadens efterfrågan.

Stokabs fibernät har under senare år byggts ut varvid flerfamiljshusen i Stockholms kommun kunnat anslutas. Cirka 90 procent av Stockholms hushåll har genom denna utbyggnad givits möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät. Under 2015 har kommersiella fastigheter i ytterstaden anslutits till den nodstruktur som etablerats. 2016 fortsätter arbetet med anslutning av kommersiella fastigheter i innerstaden samt fastigheter i Gamla Stan till nodstrukturen. Detta skapar sammantaget ökade möjligheter för konkurrens på marknaden då operatörer kan nå hela vägen fram till slutkunden. Förutsättningar har därmed skapats för att telemarknaden i Stockholm på sikt kan bli helt fri och öppen för både hushåll och företag. Detta förhållande kommer med all sannolikhet att kraftigt bidra till en fortsatt dynamisk utveckling både vad gäller företagande och digitala tjänster vilket bidrar till en fortsatt positiv ekonomisk utveckling i regionen.

I centrum för arbetet de kommande åren står att öka nyttjandegraden i fibernätet. Detta skall främst ske genom ökad försäljning, vilket förutsätter ett tydligt kundfokus i hela organisationen. Arbetet fortgår med att ständigt förbättra rutiner och processer med fokus på fortsatt hög nivå på leveransprecision och felavhjälpling. Personalpolitiken är strategisk i detta hänseende. Därutöver fokuseras på olika säkerhetshöjande åtgärder i nätet. Under 2016 kommer Stokab etablera en testbädd för fiberanslutna IoT-lösningar inom ramen för av staden ingångna samarbeten.

St Erik Kommunikation har ansvar för stadens kommunikationslösningar. Bolagets tjänster riktar sig till Stockholms stads förvaltningar och bolag. Uppdraget att upphandla och administrera stadens samlade kommunikationsnät är organiserat i ett eget dotterbolag vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden.

PTS har beslutat häva prisregleringen av den svenska fibermarkanden från och med december 2016. När så sker skapas, enligt kommunfullmäktige, nya förutsättningar för staden att ompröva Stokabs investeringar.

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 199 mnkr för 2016, vilket är 14 mnkr högre än den av kommunfullmäktige antagna budgeten för 2016. Investeringarna beräknas uppgå till 200 mnkr.

2 Uppgift enligt kommunfullmäktige m.m.

Övergripande inriktningsmål för Stockholms stad:

1. Ett Stockholm som håller samman.
2. Ett klimatsmart Stockholm.
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Bolagets uppgift är att bygga, hyra ut samt underhålla ett passivt fibernät i Stockholm. Syftet med infrastrukturen och verksamheten är att stimulera en positiv utveckling för Stockholm genom att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen i regionen.

Den fortsatta utbyggnaden av fibernätet sker i takt med marknadens efterfrågan och utifrån bedömningar av marknadens utveckling och krav. PTS har beslutat häva prisregleringen av den svenska fibermarkanden från och med december 2016. När så sker skapas, enligt kommunfullmäktige, nya förutsättningar för staden att ompröva Stokabs investeringar.

Stokab ska vara behjälpliga i trafiknämndens uppdrag att samordna gatuarbeten med övriga ledningsdragande bolag i staden samt Trafikverket, SL, Fortum och andra aktörer för att främja framkomligheten.

Ägardirektiv 2016-2018

- Utveckla fibernätet avseende funktion och säkerhet för att kunna möta kundernas krav på kvalitet, service och säkerhet samt endast tillhandahålla svartfiberprodukter med tillhörande installationer.
- Fortsatt kompletterande fiberutbyggnad inom prioriterade/strategiska områden.
- Tillsammans med Kista Science City, fastighetsägare, näringslivsaktörer och universiteten verka för etableringen av en testbädd för höghastighets-uppkopplingar i världsklass i Kista.
- Utredda förutsättningarna och planera för en omlokalisering av huvudkontoret.
- Tillsammans med kommunstyrelsen, miljö- och hälsoskydds nämnden och trafiknämnden ta fram en strategi för Stockholms som smart och uppkopplad stad och ”sakernas internet” (Internet of Things). Arbetet ska omfatta en kostnadsprognos för att realisera strategin.
- Bolaget ska följa upp de indikatorer som kommunfullmäktige beslutat om, Bilaga 1.

3 Marknadens utveckling

Marknadsutvecklingen

Efterfrågan på svart fiber bedöms vara fortsatt stark under kommande planperiod. Operatörer efterfrågar i allt större utsträckning svart fiber, även företagens efterfrågan ökar. TeliaSonera har en hög marknadsandel i tillhandahållandet av grossistprodukter i accessnätet¹, denna minskar dock stadigt i takt med att de fiberbaserade accessnäten allt mer kommit att försörja bredbandsnäten.

Den successiva övergången från kopparbaserade bredband till fiberbaserade fortsätter. Fiber gick om xDSL som den vanligaste accesstekniken för fast bredband i Sverige under 2014². Fasta bredbandsabonnemang med högre uppladdningshastighet ökar kraftfullt, 100 Mbit/s ökade med 166 procent och 30 till 100 Mbit/s ökade med 275 procent under 2014. Av de fiberbaserade bredbandsabonnemangen utgör två tredjedelar hastighet på 100 Mbit/s³ eller mer, en ökning med 21 procent. Sverige är fortsatt ledande inom Europa beträffande av användningen av bredband på 100 Mbit/s⁴. 100 Mbit/s eller mer utgör nu den vanligaste hastigheten och drygt 60 procent av hushållen och företagen har tillgång till dessa hastigheter⁵. Ökningen beror främst på en fortsatt utrullning av fiber i accessnätet. Av de drygt 1,3 miljoner fiberbaserade bredbandsabonnemangen tillhandahölls knappt 75 procent i huvudsak över stadsnätens accessnät, 25 procent tillhandahölls över TeliaSonera´s accessnät⁶.

Antalet M2M⁷-abonnemang uppgick den sista december 2014 till 6,1 miljoner, vilket innebär en ökning med 18 procent. Även denna användning ökar efterfrågan på svart fiber.

Sverige är bland de ledande marknaderna avseende mobila datatjänster i EU och även på global nivå. Stadsnäten har möjliggjort att mobilnätoperatörer fått tillgång till fibernät på gynnsamma långsiktiga villkor. Detta har medfört en dramatisk ökning av LTE abonnemang under 2014⁸. Av de mobila bredbandsabonnemangen har 65 procent en nedladdningshastighet på 30 Mbit/s eller mer, en årlig ökning med 54 procent. Ökningen förklaras främst av att 4G-abonnemang blir allt vanligare⁹.

Regulatoriska förutsättningar

EU-kommissionen har beslutat att se över det regulatoriska ramverket för telekomsektorn och skapa en digital inre marknad¹⁰ (DSM), avsikten är bl.a. att undanröja hinder som håller utvecklingen av den digitala inre marknaden tillbaka. DSM kommer att utgöra en strategisk grund för den svenska IT-politiken.

¹ Koppar- och fiberförbindelser

² Svensk Telekommarknad 2014

³ Avser nedladdningshastighet

⁴ COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT, Implementation of the EU regulatory framework for electronic communication – 2015, Brussels, 19.6.2015 SWD(2015) 126 final

⁵ Svensk Telekommarknad 2014

⁶ Beslut lokalt tillträde, marknad 3a per 2015-02-19

⁷ Maskin till Maskin

⁸ COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT, Implementation of the EU regulatory framework for electronic communication – 2015, Brussels, 19.6.2015 SWD(2015) 126 final

⁹ Svensk Telekommarknad 2014

¹⁰ Digital Single Market

I linje med EU-kommissionen rekommendation¹¹ har PTS beslutat att prisregleringen på svart fiber ska lyftas per den 1 december 2016, givet att TeliaSonera tillämpar EoI¹² för svart fiberprodukter.

EU parlamentet har antagit ett direktiv¹³ som ska implementeras i svensk rätt och träda i kraft den 1 juli 2016. Direktivet syftar till att minska kostnaderna för bredbandsutbyggnaden genom att stimulera fiberutbyggnaden och användningen av bredband med höga hastigheter. Bredbandsoperatörer kommer därefter att ha legalt stöd för att förhandla fram avtal om tillträde till fysisk infrastruktur exempelvis kanalisation. Tillhandahållande av svart fiber medger rätt att avslå en begäran om tillträde till kanalisation, förutsatt att fibern tillhandahålls på rättvisa och rimliga villkor.

Konsolidering på marknaden förväntas fortsätta

Främst Skanova, genom dess dotterbolag Svenska Stadsnät, och IP-only, har förvärvat ett antal¹⁴ stadsnät. Det har dock visat sig att flertalet kommunala stadsnät inte är villiga att sälja sina fibernät.

4 Verksamhetens inriktning 2016

Inriktningen av verksamheten syftar till att säkerställa förutsättningar för ett växande näringsliv och därmed ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Utbyggnaden till strategiska områden och i alla delar av staden skapar lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker ett demokratiskt hållbart Stockholm. Fiberinfrastrukturen i sig bidrar till att skapa förutsättningar för klimatsmarta lösningar.

4.1 Stokabs fibernät skapar förutsättningar för företag och stockholmare i hela staden

Stokab tillgodoser marknaden med ett öppet och konkurrensneutralt fibernät som ytterst avser att stimulera utvecklingen inom IT- och telekombranschen och därmed Stockholms näringsliv i stort. Inriktningen är att utifrån marknadens behov tillhandahålla ett passivt fibernät till kunderna på likvärdiga villkor. Därutöver skall Stokab tillhandahålla transparenta prismodeller för att underlätta för såväl befintliga som nya operatörer och tjänsteleverantörer att träda in på marknaden utan att själva behöva finansiera den grundläggande infrastrukturen. Förutsättningar skapas därmed för en starkt internationell konkurrenskraft för Stockholmsbaserade företag.

¹¹ EU-KOMMISSIONENS REKOMMENDATION, av den 11 september 2013 om enhetliga krav på icke-diskriminering och kostnadsberäkningsmetoder för att främja konkurrensen och förbättra klimatet för bredbandsinvesteringar (2013/466/EU).

¹² Equivalence of Input

¹³ Europaparlamentets och rådets direktiv om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av höghastighetsnät för elektronisk kommunikation, PE-CONS 48/1/14 REV 1
Bryssel den 15 maj 2014

¹⁴ Ca 20 st.

Stokab har under de senaste åren successivt byggt ut det operatörsneutrala nätet för att möjliggöra att flertalet av Stockholmarna skall få tillgång till högkvalitativa bredbandstjänster.

Under 2015 har Stokab fortsatt med kompletterande fiberutbyggnad inom prioriterade strategiska områden däribland till kommersiella fastigheter, främst i ytterstaden. Arbetet med kompletterande fiberutbyggnad till strategiska områden fortsätter 2016 bland annat genom anslutning av kommersiella fastigheter i innerstaden samt fastigheter i Gamla Stan till nodstrukturen. Därigenom bidrar staden och Stokab till goda förutsättningar för ekonomisk utveckling i hela staden och till en sammahållen stad. Vid nybyggnation i Stockholm ska Stokab genomföra fiberutbyggnad och anslutning direkt i samband med byggnationen av fastigheten. Stokab kommer även genomföra kompletterande kabeldragning i FTTH-strukturen.

Under 2016 kommer Stokab stödja kommunstyrelsen i framtagandet av en IoT- strategi för Stockholm stad samt etablera en testbädd för fiberanslutna IoT-lösningar inom ramen för av staden ingångna samarbeten. I första hand genom deltagande och infrastrukturinvesteringar i Urban ICT Arena som etableras i Kista i samarbete mellan staden, akademien och näringslivet.

En viktig uppgift de kommande åren är att successivt öka nyttjandegraden av fibernätet. Detta skall främst ske genom ökad försäljning, vilket förutsätter ett tydligt kundfokus i hela organisationen. Arbetet med förbättringar av rutiner och processer med detta syfte pågår kontinuerligt.

I samband med stadens budget för 2016 ges Stokab i ägardirektiv för 2016- 2018, att utreda förutsättningarna samt planera för en omlokalisering av huvudkontoret. Styrelsen avser att fatta beslut baserade på kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med den inriktning som fastslogs av styrelsen under våren 2015.

Ny- och merförsäljningen inom Stokab-koncernen beräknas för 2016 uppgå till 220 mnkr (ordervärde). Denna försäljning bedöms leda till att 1800 nya fiberförbindelser levereras till kunderna.

4.2 Säkerhetshöjande åtgärder i nätet

Arbetet med att höja säkerheten i strategiskt viktiga delar av nätet fortsätter successivt under 2016, som ett led i att säkerställa tillgängligheten för såväl åtkomst till samhällets offentliga tjänster som till marknadens tjänster. Utbyggnaden av områdes- och anslutningsnoder har varit strategiska åtgärder i detta säkerhetsarbete och åtgärder för att stärka robustheten i nätet ytterligare vidtas under 2016. Bolaget övar också årligen antingen i samverkan med PTS eller internt.

4.3 Kundfokus och effektivitet i alla processer

Stokabs huvudprocesser ses över och justeras löpande. Detta arbete fortsätter varvid processerna förbättras ytterligare. Genom förbättrade processer har bolagets ledtider avsevärt kunnat förkortas till nytta för våra kunder. En viktig del i det fortsatta förbättringsarbetet är att upprätthålla leveransprecisionen på nuvarande höga nivå och att bibehålla nivån på

felavhjälpning. Detta ska också ses i förhållande till den kraftiga ökningen av antalet fiberförbindelser.

Bolaget ska därutöver utveckla sina processer utifrån en förbättrad service och flexibilitet i förhållande till våra kunder. Bolagets olika delar har ett gemensamt ansvar för arbetet med att förbättra processerna. Under 2016 kommer en uppdatering av IT-baserade interna stödsystem att prioriteras i syfte att stödja och framtidssäkra bolagets huvudprocesser.

En fortsatt viktig uppgift för Stokab under åren framåt är att successivt utveckla bolaget i riktning mot ett ännu tydligare kundfokus i samtliga delar av verksamheten. Detta eftersom en viktig uppgift framöver kommer att vara att ytterligare öka nyttjandegraden i nätet, främst genom ökad försäljning.

Upphandling och inköp utgör en strategisk del i Stokabs effektiviseringsarbete. Utgångspunkten är att kvaliteten säkras genom tydliga krav samt att upphandlingen används som ett medel att driva på en hållbar utveckling. Under 2016 beräknas inköp av varor och tjänster uppgå till ca 318 mnkr (2015, ca 309 mnkr) varav ca 200 mnkr (2015, ca 200 mnkr) avser investeringar.

Plan för upphandlingar 2016 redovisas närmare i Bilaga 2.

4.4 S:t Erik Kommunikation

Bolagets tjänster riktar sig till Stockholm stads förvaltningar och bolag. Verksamheten är ett dotterbolag till AB Stokab vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden.

S:t Erik Kommunikation har ansvar för att handla upp och administrera stadens kommunikationslösningar. Genom konkurrensutsättning av driften säkerställs att staden som helhet får den mest kostnadseffektiva kommunikationslösningen.

S:t Erik Kommunikations huvuduppgift de kommande åren är att, i samverkan med stadsledningskontoret och representanter från stadens övriga verksamheter, möjliggöra och säkerställa väl fungerande kommunikationslösningar. Bolagets verksamhet bidrar till att stadens e-tjänster görs tillgängliga för medborgare och företag i Stockholms stad och att datakommunikation med externa IT-leverantörer kan fungera väl. Stadens interna datakommunikationsnät har under de senaste åren genomgått en kraftig tillväxtfas. Under 2016 påbörjas utbyte av utrustningen, detta ska utföras med krav på god driftsäkerhet och beaktande av de krav som ställs på miljöhänsyn.

Inriktningen av verksamheten 2016 blir att:

- Underhålla och vidareutveckla standardplattformen för de lokala nätverken inom staden.
- Verka för att en mobil infrastruktur etableras samt att ADSL byts mot fiberanslutning när så är ekonomiskt möjligt.
- Förbättra kommunikationsnätets skydd mot otillåten datatrafik och intrångsförsök.
- Öka informationen till stadens förvaltningar och bolag om möjligheterna att nyttja stadens interna kommunikationsnät för att staden ska undvika att bygga upp parallella IT-infrastrukturer.

- Stödja Stokab i arbetet med att utarbeta en strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad och ”sakernas internet” (Internet of Things).

Resultat efter finansnetto beräknas till 8 mnkr för 2016. Investeringarna beräknas uppgå till 9 mnkr.

4.5 Personal

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Rätt medarbetare på rätt plats med rätt fokus och inställning möjliggör vår fortsatta framgång. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktigt strategisk som operativt strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer med syfte att medarbetarens fulla potential uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås.

Detta innebär konkret att organisationen ständigt anpassas till våra processer och stödprocesser med syfte att öka samarbetet inom och mellan bolagets avdelningar för att därmed också uppnå Stokabs mål.

En viktig strategifråga i det fortsatta personalarbetet är att bidra till utveckling av ett än mer aktivt kundfokus i alla delar av verksamheten.

Medarbetares arbetstillfredsställelse och arbetsmiljö påverkas i stor utsträckning av den närmaste chefens ledarskapsförmågor. Utvecklingsarbetet med att tydliggöra ansvar och roller samt att utveckla och ta tillvara chefers och medarbetares kapacitet fortsätter. Bolagets kontinuerliga utvecklingsarbete medför att Stokabs sjukfrånvaro inte bör vara högre än 4 procent.

5 Ekonomisk analys och budget 2016

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 199 mnkr för 2016, vilket är 14 mnkr högre än den av kommunfullmäktige antagna budgeten för 2016. I jämförelse med prognos 2 2015 ökar resultatet för 2016 med 7 mnkr. Det högre resultatet förklaras bl.a. av lägre räntor och avskrivningar. Resultatutvecklingen påverkas av en rad faktorer såsom t.ex. konjunkturutvecklingen, räntenivåer och utvecklingen inom branschen.

Investeringarna under 2016 beräknas uppgå till 200 mnkr vilket är i paritet med prognos 2 för 2015.

Limitbehovet för AB Stokab under 2016 bedöms uppgå till 900 mnkr, varvid den befintliga limitgränsen för checkräkningskrediten hos Stockholms stad sänks med 300 mnkr. S:t Erik Kommunikations checkräkningskredit om 100 mnkr är oförändrad.

6 Särskilda uppdrag och fokusområden

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

Mål

Ökat behov av kapacitetskrävande bredbandstjänster leder till att fler kunder har behov av att placera aktiv kommunikationsutrustning i Stokabs noder och knutpunkter. Stokabs elförbrukning ökar därför samtidigt som det kan antas att kunderna i sin tur kan minska sin elförbrukning

Förbrukning av el och kyla har en betydande miljöpåverkan. Stokab är ansluten till stadens energiupphandling. All energi är numera miljöklassad enligt Svenska Naturskyddsföreningens licens "Bra miljöval - märkt el" eller motsvarande.

Noder och knutpunkter

- Vid utbyggnaden av noder och knutpunkter tas hänsyn till hur energianvändningen kan effektiviseras, bland annat med tidsstyrd belysning.
- Noderna förbereds för att långsiktigt kunna kontrollera och minimera energiförbrukningen.
- Energiförbrukningen i samtliga noder avläses i realtid och presenteras samlat och överskådligt.

Kontorslokaler

- I syfte att minska elförbrukningen i kontorslokalerna genomförs en analys av elförbrukningen under hösten 2015 som ska ligga till grund för en åtgärdsplan.
- Automatiskt energisparläge på alla datorer.
- Skrivare/kopiatorer som är kopplad via tidsstyrning som stänger av utrustning vid arbetsdagens slut.
- Information till anställda om elförbrukningen för att öka engagemanget för miljöfrågorna.

Förbättra lokalutnyttjandet

Stokab genomför i enlighet med ägardirektiven en analys syftande till att för verksamheten finna framtidssäkra och effektiva lokaler.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Organisationen består av beställare- och kravställare gentemot entreprenörer och andra leverantörer.

Detta innebär att Stokabs personal i huvudsak är specialister som har till uppdrag att utifrån långvarig yrkeserfarenhet och aktivt kundfokus ständigt förbättra verksamheten genom att följa upp och utvärdera de tjänster som Stokab köper.

Organisationen är effektivt anpassad utifrån beställare- och specialist fokus och har hög produktivitet där tjänsterna är kvalificerade eller mycket kvalificerade vilket i sin tur innebär svårigheter att erbjuda ungdomar mindre kvalificerade uppdrag eller möjlighet att handleda.

- Stokab kommer att vara delaktig i de yrkesinriktade optofiberutbildningar som startar i Mälardalen

- Stokab avser att i samband med upphandlingar av utförandetjänster undersöka hur leverantörer arbetar med att erbjuda unga jobb, utbildning och praktik som ett första steg.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stokab erbjuder anställningsvillkor som följer lagar och regler samt kollektivavtal. Därutöver arbetar bolaget, som en del av de anställdas villkor i vardagen, med att ständigt utveckla ledarskapet och medarbetarskapet.

Genom kompetenta medarbetare och chefer utvecklas bolaget till att våra kunder uppfattar oss lite bättre idag än vad vi var igår. Det skapar trygghet och ökad trivsel samt stolthet över att vara en del av Stockholm stad.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Arbetet med jämställdhet är ett strategiskt val eftersom vi vet att organisationer som består av både män och kvinnor har många positiva effekter såväl på arbetsmiljön som bolagets framgångar. Andelen kvinnor i organisationen är 36% och andelen kvinnliga chefer är 40% på Stokab vilket innebär att kvinnor finns representerade i alla grupper och på alla nivåer i organisationen. Genom ett fortsatt metodiskt och målinriktat arbete är utgångspunkten att andelen skall kvarstå och på sikt öka. Mer finns att läsa i Stokabs jämställdhets- och mångfaldsplan 2015-2017.

Stockholm Parkering

Stockholms Stads Parkerings AB mål och ägardirektiv för 2016-2018 under förutsättning att kommunfullmäktige antar Finansborgarrådets förslag till budget för perioden 2016-2018:

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets mål och uppgifter

Bolagets främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage, och ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Garagen ska möta behovet i nya områden och leda till minskad gatuparkering i befintliga områden. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddningsmöjligheter installeras i bolagets anläggningar. Bolaget ska även föra en dialog med bilpoolsföretag för att erbjuda attraktiva platser samt arbeta med hållbar mobilitet. Bolaget ska delta i stadens pilotprojekt med hållbara dagvattenlösningar.

Bolaget ska fortsätta arbetet med samnyttjande av parkeringsplatser genom parkeringsköp i bland annat Hagastaden, Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden.

Ägardirektiv för 2016-2018

Ett Stockholm som håller samman

Ägardirektiv för 2016-2018

- genomföra bolagets investeringsplan om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infarts- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förses med bättre skyltning.
- utreda förutsättningarna att förvärva garaget under Tele2-arena av SGA Fastigheter AB.
- skapa fler cykelparkeringsplatser i anslutning till garage som en integrerad del i en mobilitetslösning
- ansvara för byggandet och drift av stadens cykelgarage
- utveckla och pröva cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen
- laddningsmöjligheter ska installeras i bolagets anläggningar
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för kunderna.
- följa upp införandet av avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad
- beakta framkomlighetsperspektivet vid planering av nya garage samt att befintlig kapacitet utnyttjas optimalt
- utreda förutsättningarna för försök med sommarparkering i bolagets parkeringsanläggningar

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Bolaget arbetar främst med att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon tillsammans med främjande av hållbar mobilitet.

Kommunfullmäktige har antagit en idéprojektkatalog om 24 parkeringsgarage som bolaget arbetat fram tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen. Därutöver tillkommer löpande nya idéprojekt medan andra utgår.

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

Arbetet med att bygga ut nya laddmöjligheter fortsätter under 2016 tillsammans med berörda fastighetsägare. Många av de anläggningar som återstår att förse med laddningsmöjligheter är de där det är mer kostsamt att dra fram erforderlig el. Målet under det kommande året är att

installera ca 100 laddplatser i bolagets anläggningar för normalladdning av elbilar. Utredningsprojektet med bl. a. KTH om att utvärdera nyttjandet av drygt 100 platser avslutas under 2016.

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. Arbetet kommer att fortsätta under 2016.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget ser fortlöpande över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL. En om- och tillbyggnad av Råcksta infartsparkering har färdigställts i Vällingby Parkstad. Det nya P-hus Råcksta öppnade i april 2015 med 450 nya p-platser som ska inrymma hyrda platser och 268 infartsparkering. En översyn av infartsparkeringarnas läge och utnyttjande grad ingår i bolagets åtagande under 2016. Hanvikens infartsparkering utökades i slutet av 2014 med 70 p-platser och har nu 190 platser. Utredning om nya infartsparkeringar vid Johannelund och Norra Sköndal pågår. Vidare undersöker bolaget om vissa befintliga parkeringar kan samnyttjas som infartsparkeringar.

Bolaget har under de senaste åren förtydligat skyltningen vid infartsparkeringarna. Ett nytt skyltprogram har tagits fram som förutom en tydligare skyltning innebär att anläggningarna får en gemensam profil och därmed stärker Stockholm Parkerings varumärke. Arbetet med att förbättra skyltningen och profilering fortsätter under 2016.

Bolaget fortsätter att skapa cykelparkeringar vid bolagets befintliga P-anläggningar under 2016 som ett led i bolagets arbete med hållbar mobilitet.

Vid inrättandet av cykelparkeringarna kommer bolaget att fästa stor vikt till trafiksäkerhet och cykelparkeringarnas målpunkter. Under 2015 har bolaget hittills installerat 60 cykelparkeringsplatser vid P-hus Råcksta infartsparkering och 18 vid Stigberget i form av 2-våningstall. Vidare har cykelboxar installerats i Åkeshov infartsparkering, P-hus Sjöstaden, Högalidsgaraget, Årstadal, S:t Eriksplan, P-hus Strandbergsgatan. Cykelstall med tak har satts upp på Gävlegatan i anslutning till Hagastadsprojektet.

Under 2016 kommer bolaget att inrätta cykelparkering i minst tolv nya anläggningar. De nya cykelparkeringarna kommer att installeras i olika typer av anläggningar. I anläggningar med endast förhyrda platser installeras cykelstall, som kan nyttjas av dem som redan är kunder. I anläggningar som är helt eller delvis publika installeras cykelboxar där ett särskilt hyreskontrakt krävs samt cykelstall i publikt eller låst utrymme som en extra förmån för dem som redan hyr en bilplats. Ytparkeringar förses där så är lämpligt med väderskyddat cykelstall.

Stockholm parkering har i kommunfullmäktiges förslag till budget uppdragits att utveckla och pröva cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen. Bolaget har som mål att utveckla konceptet och pröva cykelparkeringsrätt där minst 3 parkeringsanläggningar initialt är inblandade under 2016.

Stockholm Parkering ser kontinuerligt över möjligheten att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. En ny organisation har trätt i kraft från 1 februari 2015 som innebär att antalet chefer minskat med 3 personer. Totalt har antalet anställda minskat i bolaget med 5 personer under 2015 jämfört med 2014. Under 2016 påbörjas förberedelserna inför implementeringen av stadens gemensamma ekonomisystem, med driftstart våren 2017, vilket skapar ytterligare förutsättningar för en fortsatt minskning av de administrativa och indirekta produktionskostnaderna.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under 2012 antog bolaget en ny vision och affärsplan. Bolagets vision är att ”skapa utrymme för Stockholm att växa”.

Genom bolagets kärnvärden att vi ska vara aktiva, effektiva, tillgängliga, trygga och verka för en god miljö bidrar vi även till ”Ett Stockholm för alla”.

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling under 2015. Under 2015 har kampanjer genomförts för att öka beläggningen i P-hus Kungsbron, Arenagaraget, Palmfelt Center och Parkören. Alla företag runt garagen fick informationsmaterial om priser i garagen, så att de kunde rekommendera sina besökande att parkera i dessa garage. Dessa fyra garage har alla fått en positiv trend avseende intäkterna.

En följd av övriga marknadsinsatser har resulterat i en positiv volymutveckling under de två första tertialen 2015.

Intäkterna från våra besöksparkeringar har ökat jämfört med samma period 2014 med 9 procent vilket motsvarar ca 8 mnkr. Huvuddelen av denna ökning kommer från skolgårdsparkeringarna, Mässan, David Bagare, Gallerian, Djurgården, Norra Latin, idrottshallarna samt de tillkommande anläggningarna, Råcksta, Stigberget samt parkeringarna vid Hagastaden.

Bolaget har vidare påbörjat ett arbete med att förbättra hemsidan som innebär att kunderna lättare kommer att hitta den information som eftersöks. I samband med denna utveckling kommer bolagets hemsida att mobilanpassas.

Under hösten 2015 har bolaget justerat priserna i 50 anläggningar för hyrda platser och i 20 av bolagets anläggningar med besöksparkering har timtaxan höjts.

Bolaget bedömer att det största hotet för bolagets framtida intäkter är riksdagens beslut om höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016. En betydande minskning av intäkterna kan förväntas från 2016. När försöket med trängselskatter prövades år 2006 minskade bolagets intäkter i besöksanläggningar med 20 procent. Helårseffekten blev 10 procent. Samma effekt uppstod när försöket permanentades år 2007. Besöksparkeringarna innanför tullsnittet står innan höjningen av trängselskatten för ca 200 miljoner kronor av bolagets prognostiserade intäkter på 530 mnkr under innevarande år. Bolaget räknar med en minskning av besöksintäkterna innanför tullsnittet om 15 procent vilket motsvarar 30 miljoner

kronor. De flesta besöksanläggningar äger bolaget själva eller hyr till en fast kostnad. En intäktsminskning slår därför hårt mot resultatet. I detta skede gör bolaget bedömningen att höjningen kommer att få en resultatpåverkan på 25 miljoner kronor för 2016.

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

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Bolagets resultat efter finansnetto budgeteras till 49,8 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges förslag till budget på 48 mnkr. Jämfört med innevarande år föreslås resultatkravet sänkas med 2 mnkr. I prognos 2 för 2015 har resultatet efter finansnetto beräknats till 75,5 mnkr. Det försämrade resultatet efter finansnetto beror på bolagets uppskattade effekt av höjda trängselskatter från årsskiftet. 2014-års resultat uppgick till 68,5 mnkr.

Avkastningen på totalt kapital budgeteras till 6,1 %.

Totalt beräknas de budgeterade intäkterna uppgå till 513 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre jämfört med prognos 2 för helåret 2015. Omsättningsminskningen är relaterad till införandet av höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från årsskiftet 2015/2016. Intäkterna från hyrda platser beräknas uppgå till 228 mnkr, vilket en ökning 15 mnkr jämfört med prognos 2. Intäkterna från besöksparkeringar har beräknats till 245 mnkr, vilket är minskning med 30 mnkr i jämförelse med prognos 2. De totala intäkterna för 2014 uppgick till 511 mnkr.

Kostnaderna för året är budgeterade till 451 mnkr, vilket är 10 mnkr högre jämfört med prognos 2. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 228 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre jämfört med bedömning i prognos 2 2015. Minskningen förklaras av lägre hyra i Gallerians parkeringsanläggning på grund planerad ombyggnad. Driftskostnaderna beräknas uppgå till 130 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än prognos 2. Ökade ambitioner, enligt förslaget till Kommunfullmäktiges till budget, avseende inrättande av cykelparkeringar och installation av laddstolpar är den huvudsakliga förklaringen till ökningen av driftskostnaderna. Driftskostnaderna för 2014 uppgick till 99 mnkr.

Det långsiktiga fastighetsunderhållet har budgeterats till 5 mnkr, vilket är i nivå med 2015 års underhåll. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot parkeringsanläggningarna Medborgarplatsen och Åkeshov.

Personalkostnaderna har beräknats till 49,7 mnkr i budgeten jämfört med 48,9 mnkr i prognos 2 2015. Ökningen avser kostnader lönerevisionen 2016. Personalkostnaderna för 2014 uppgick till 48,9 mnkr.

I kostnaderna ingår avskrivningar med 42,2 mnkr, vilket är 6,3 mnkr högre än prognos 2 2015. Ökningen beror på att parkeringsanläggningarna Räcksta och Stigberget tillkommit samt avskrivningar för det planerade förvärvet av garaget under Tele 2 Arena.

Finansnettot beräknas uppgå till -11,9 mnkr, vilket är en förbättring med 0,6 mnkr jämfört med prognos 2 för 2015. Differensen förklaras av sänkt räntenivå. Bolagets upplåning beräknas uppgå till ca 880 mnkr vid åtgången av 2016. Bolaget avser att, i samband med att budgeten överlämnas till moderbolaget, föreslå en utökad lånelimit från 800 mnkr till på 1 000 mnkr via stadens koncernkonto för 2016. Orsaken till den ökade den upplåningen avser planerat förvärv av Arenagaraget.

D: Stora projekt och Investeringar

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 253 mnkr, vilket är 96 mnkr högre än förslaget till kommunfullmäktiges budget för 2016. Avvikelsen förklaras i huvudsak av en förskjutning av investeringskostnaderna från 2017 till 2016 för garaget under Tele2 Arena (200 mnkr) samt att garaget vid Armémuseum senarelagts.

Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

- Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen agastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investeringskostnad är bedömd till 68 mnkr.
- Styrelsen fattade 2015-03-12 ett genomförandebeslut för Råckstaberget i Vällingby Parkstad. Investeringskostnaden beräknas uppgå till 18,2 mkr och omfattar förvärv av befintligt berggrum och renovering av anläggningen. Bolaget tillträdde anläggningen i slutet av augusti genom en likvidersättning på 6,6 till Svea Fastigheter. Driftsättning beräknas kunna ske första kvartalet 2016.

Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde.
- Ett inriktningsbeslut fattades år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut för att uppföra ett nytt underjordiskt garage i Fortum Värmes tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Investeringskostnaden har beräknats till 260 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 40-50 % i form av ett parkeringsköp. Under 2015 har Exploateringskontoret krävt att antalet parkeringsplatser utökas i garaget. Detta medför att ett utredningsbeslut fattades på den nya nivån i oktober 2015 som kommer att följas av ett nytt inriktningsbeslut.
- 2014-10-01 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om ett nytt P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet. Investeringskostnaden har beräknats till 108 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 50 % av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut om ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Investeringskostnaden har beräknats

till 213 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 30-40 % av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.

Medelantalet anställda budgeteras till 71 personer, vilket är 1 person färre jämfört med prognos 2 2015.

E: Särskilda uppdrag

Förbättra lokalyttnyttjandet

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

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

Bolaget arbetar med energieffektiviseringar löpande och en följd av minskad hyrd lokalyta från och med 2015-10-01 enligt ovan prognostiseras en minskad energiförbrukning för 2016 jämfört med 2015.

Unga erbjuds jobb, utbildning, viss tidsanställda eller praktik

Bolaget har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och ambitionen är att erbjuda 2 personer visstidsanställning som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar. Vidare avser bolaget att under somrarna ta emot 3 ungdomar till sommar/feriearbeten.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget erbjuder samtliga medarbetare en heltidstjänst. Under 2015 kommer målet 100 % uppnås och under det kommande året behålls målet. Under det gångna året har bolaget arbetat med uppföljning av medarbetarenkäten. Målet är att medarbetarna hos Stockholm Parkering ska vara väl förtrodda med verksamhetens mål och förväntade resultat. Ett resultat av detta arbete är att varje individ får ett eget ansvar för sina arbetsuppgifter och på så sätt utveckla hela bolagets verksamhet. Därutöver har bolaget under satt upp individuella mål för samtliga medarbetare. De individuella målen, som undertecknats av medarbetare och närmaste chef, ska förnyas i samband med medarbetarsamtalen 2016.

Ett genus- antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

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

Stockholm Parkering kommer att fortsätta att medverka i kommunfullmäktiges program för personer med funktionsnedsättning under 2016. Bolaget deltar i Rådet för funktionshinderns verksamhet och i de aktiviteter som planeras för det kommande året ingår bland annat att komplettera med bra betalningsmöjligheter och förbättra gångentréer för funktionshindrade.

F: Internkontrollplan

Styrelsen fattade 2015-11-05 beslut om internkontrollplanen för 2016.

Under 2016 kommer Stockholm Parkering att fokusera internkontrollen på följande tre områden:

- Säkra bolagets kontrollavgiftsintäkter.
- Säkra rutinerna för återbetalningar.
- Uppföljning av Stadsarkivets föreläggande och rekommendationer gällande hantering av allmänna handlingar.

Stockholms Stadsteater

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett Stockholm för alla

Kulturhuset Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefriheten, den konstnärliga friheten och det fria ordet som grund. Verksamhet i form av teater, litteratur, dans, konst, design, film, musik och debatt av hög kvalitet, präglad av både bredd och spets ska erbjudas stockholmarna.

Ett särskiljande drag för konstnärliga verksamheter är spänningen mellan den mätbara och den omätbara upplevelsen. Nyckeltal inom scenkonsten handlar t.ex. om beläggningsgrad och egentäckning av kostnader. Mellan 2004 och 2014 har Kulturhuset Stadsteatern ökat sin egentäckning av kostnader från 13,4 % till 21,8 %, vilket är högt i jämförelse med andra kulturinstitutioner, speciellt med tanke på verksamhetens bredd efter samgåendet med Kulturhuset. Under samma period har biljettintäkterna stigit från 33,3 mnkr till 90,9 mnkr, vilket motsvarar 173 %. Biljettintäkterna är enligt Tertial 2, 2015 beräknade till 99,8 mnkr. Samtidigt kommer en betydande del av programverksamheten även fortsättningsvis ha fri entré eller mycket låga entréavgifter.

Ett Stockholm som håller samman

Förutom de särskilda uppdrag och fokusområden som beskrivs nedan, arbetar Kulturhuset Stadsteatern med att ytterligare utveckla det konstnärliga samarbetet mellan de olika verksamhetsområdena liksom även mellan verksamheten vid Sergels Torg, i Skärholmen, Vällingby och Parkteatern.

Ett mål för Kulturhuset Stadsteatern är att vara en självklar mötesplats för barn och unga, samt att kunna erbjuda barn och unga kultur av hög kvalitet. Verksamheterna i Skärholmen och på Marionetteatern vänder sig särskilt till denna målgrupp. Barn- och ungdomsverksamheten i Skärholmen samt den nya verksamheten i Vällingby arbetar med att aktivt involvera besökaren och närområdet. Parkteaterns nya verksamhet, Kretsteatern, ska aktivt arbeta med uppsökande verksamhet som ska bedrivas i nära samarbete med såväl kultursekreterarna som andra kulturaktörer. Verksamheten riktar sig mot såväl vuxna och unga som mot förskolorna i de olika stadsdelarna i ytterstaden.

Dansverksamheten har två gånger i veckan öppen dansträning med fri entré, *Megashop*, med fokus på streetdance-kulturen för ungdomar i åldern 13-25 år.

Kulturhuset Stadsteatern har idag mycket välbesökta profilbibliotek speciellt anpassade för barn och ungdom – *Rum för barn*, *Tio Tretton* och *Lava Bibliotek & Verkstad*. Dessa profilbibliotek, tillsammans med övriga vuxenbibliotek: *Bibliotek Plattan*, *Serieteket* samt *biblioteket för Musik och Film* är redan idag självklara arenor för läsfrämjande och läslust för alla åldrar. Genom att frigöra ytterligare 275 kvm administrativa ytor på plan 2 i Kulturhuset, möjliggörs utökad publik yta för *TioTretton*, för att ytterligare fördjupa och möjliggöra läsintresset hos barn och unga. Läslusten märks även på det stora intresset för möten med författare i programverksamheten *Internationell Författarscen* och *På Djupet*.

Samtliga scener är tillgängliga för rullstolsburna samt har hörselslingor för hörselskadade i publiken. Dessutom syntolkas och/eller textas ett antal föreställningar varje år – även på Parkteatern. För att ytterligare underlätta besöket är biljetten utan kostnad för ledsagare till person med funktionsnedsättning.

Samarbetet med det fria kulturlivet och andra scenkonstinstitutioner fortgår och scenen Kilen har frigjorts som gästspelsscen.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Parkteaterverksamheten som ger fria föreställningar i Stockholms parker under sommarmånaderna har mycket låga trösklar för nya besökare till verksamheten. Genom Parkteaterns utökad turnéverksamhet, Kretsteatern, samt en nyetablerad scen i Vällingby nås ytterligare nya grupper i ytterstaden av Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet.

Under 2016 kommer förutom den fristadsförfattare som för närvarande finns i Stockholm, även en fristadsmusiker erbjudas möjlighet att bosätta sig och verka i Stockholm.

På samma sätt som teater, dans och musik turnerar och spelar i ytterstaden ska även verksamheten Forum Debatt, Film vara verksam på samtliga spelplatser.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ägardirektiven 2016 – 2018 innehåller många utmaningar och utveckling av kulturlivet i Stockholm. Förutom vidareutveckling av biblioteken samt fokus på barn och ungdom ska verksamheten i Skärholmen utvecklas till ett kulturhus i nära samarbete med invånarna i Skärholmen. På samma sätt ska den nya verksamheten i Vällingby utvecklas i nära samarbete med invånarna i närområdet och spegla deras egna berättelser som därefter ska visas och berättas via olika scenkonstformer. Parkteaterns sommarverksamhet ska som nämnts ovan utvecklas till att även innefatta en turnerande verksamhet i ytterstaden under höst, vinter och vår under namnet Kretsteatern.

En förutsättning för Kulturhuset Stadsteaterns framgångar under de senaste tio åren är en omfattande och flexibel repertoar med hög konstnärlig kvalitet som även varit anpassningsbar till publikens förväntningar. Denna flexibilitet och vilja till förbättringar genomsyrar nu hela

verksamheten vilket innebär kontinuerliga omprioriteringar och effektiviseringar för att koncentrera resurserna till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten.

Verksamheten baseras på det mänskliga mötet, såväl på scenen, på biblioteken, i gallerierna, i dansstudion som vid debatten. Verksamhetens viktigaste resurs är därför personalen, och samtliga verksamheter vid Kulturhuset Stadsteatern är personalkrävande.

Lönekostnadsutvecklingen ligger på 6-8 mnkr/år enligt centrala avtal under den senaste treårsperioden. Hyreskostnaderna för Kulturhuset beräknas ligga kvar på samma nivå som 2015. De stadsövergripande IT-kostnader ökar med ca 0,5 mnkr under 2016. Under större delen av 2000-talet har Kulturhuset Stadsteatern genom såväl ökat koncernbidrag ökade biljettintäkter som ett marginellt ökat Statsbidrag (54,3 mnkr år 2004 till 51,6 mnkr år 2015) kunnat hantera ökade kostnader. Självfinansieringsgraden har som tidigare nämnts ökat från 13,4% år 2004 till 21,8% år 2014.

Kulturhuset Stadsteatern har gjort ett stort arbete med effektivisering under 2000-talet, från 17 (år 2000) till 10 (år 2014) årsverken per produktion och från 3,7 (år 2000) till 7,3 (år 2014) föreställningar per årsverke. En annan effektivisering som har genomförts, framför allt sedan samgåendet med Kulturhuset är en effektivisering av lokalytorna. Stora tidigare administrativa ytor (850 kvm) i Kulturhuset har gjorts tillgängliga till publika ytor, t.ex. Plan 4 för ett tre-årigt samarbete med Nationalmuseums designutställningar samt Dansstudion i ett tidigare snickeri, och Marionetteaterns scen som tidigare var ett konferensrum. Administrativa bibliotekslokaler har under hösten 2015 frigjorts då administrativ personal flyttat in i teaterhuset. Den frigjorda ytan blir i stället ett utökat *TioTretton*.

Enligt ägardirektiven ska Stockholms Stadsteater AB *utreda resultatet av sammanslagningen av Kulturhuset och Stadsteatern, koncentrera resurserna till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten och fortsätta arbetet med att bredda verksamhetens finansiering*. För att genomföra detta avser Kulturhuset Stadsteatern att tillsammans med extern utredningskonsult genomföra en sådan utredning och genomlysning av verksamheten. Utredningen ska vara klar och resultatet, med förslag till eventuella åtgärder, ska kunna presenteras för styrelsen vid första sammanträdet i februari 2016.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Koncernbidraget för 2016 uppgår i enlighet med finansborgarrådets förslag till 350 mnkr vilket motsvarar 5 mnkr i ökade medel jämfört med 2015. Samtidigt innebär ägardirektiven i budgetförslaget utökade uppdrag, framför allt ytterstads- och demokratiuppdrag.

Det statliga verksamhetsbidraget fastställs i januari av Statens Kulturråd. Kulturrådet beräknas ge en uppräknig av det statliga bidraget om 1,4 % motsvarande 0,7 mnkr och alltså uppgå till 52,3 mnkr verksamhetsår 2016. Satsningen på dansen har ett bidrag för år tre (2016) av tre om 1,1 mnkr från Kulturrådet. I enlighet med ägardirektiven budgeteras en fortsatt hög genomsnittlig beläggning, samtidigt som en satsning på nyskriven svensk dramatik genomförs, framför allt på Lilla scenen. Biljettintäkterna för 2016 uppskattas till 92,4 mnkr vilket är 7,5 mnkr lägre än prognosen enligt Tertial 2, 2015. Totala egenintäkter 2016 beräknas till 118,6 mnkr, vilket är 0,3 mnkr högre än prognosen enligt Tertial 2, 2015. Framför allt beräknas en ökning av extern uthyrning och sponsring. Självfinansieringsgraden sjunker något; från 23,1% enligt Tertial 2, 2015 till 22,8% i budget 2016.

Nuvarande centrala avtal med Teaterförbundet och Akademikerförbunden gäller t.o.m. 31 mars 2016. Nya centrala förhandlingar med Teaterförbundet och Akademikerförbunden inleds

under hösten 2015. En beräknad löneökning med 3 % har inarbetats i budget 2016. Samtidigt har pensionskostnaderna i budget 2016 minskats från 13 % på lönesumman, till 10,5 % som en följd av Svensk Scenkonsts nya pensionsuppgörelse.

Investeringar

Investeringsplanen för 2016 gäller delvis ombyggnationer i fastigheten för att renodla, samla och koncentrera biblioteksytorna till plan 2 i Kulturhuset, samt poster för ny- och reinvesteringar i scenteknik. Totala investeringsbeloppet ligger på 10 mnkr. Under 2016 kommer, enligt planerna, ett utbyte av styrsystemet på Stora scenen att inledas, med inriktning på genomförande under sommaren 2017.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ytterstads- och demokratiuppdrag

Kulturhuset Stadsteatern ska etablera sig i lokalen Trappan i Vällingby

I enlighet med styrelsebeslut den 20 maj har ett 10-årigt hyresavtal för lokalen Trappan undertecknats med AB Svenska Bostäder, samtidigt som ett 5-årigt samarbetsavtal undertecknats med Vällingby Medborgarhusförening, lokaliserad i Trappan. Verksamheten invigs januari 2016. Målsättningen med verksamheten i Vällingby är att arbeta med en lokal förankring i civilsamhället. Utifrån de lokala frågorna och ett konstnärligt perspektiv skall scenkonsten utvecklas med en speciell tyngdpunkt på dans och rörelse, med delaktighet av unga vuxna.

Utveckla verksamheten i Skärholmen till ett Kulturhus.

Kärnan i ett framtida kulturhus i Skärholmen består i att samla de kommunala kulturinstitutioner som idag redan finns i stadsdelen. Kulturhuset Stadsteaterns nuvarande scenkonstverksamhet i Skärholmen skulle i ett framtida kulturhus utgöra ett paraply för nya verksamheter och projekt med deltagarperspektivet som utgångspunkt. Det i Skärholmen redan existerande Designlab S, utgör förebilden för ett antal nya konstnärliga/mediala liknande verksamheter vilka riktar sig till målgrupper mellan 5 och 26 år. Fokus för verksamheterna ska ligga på barn och unga från stadsdelen. Verksamheten i Skärholmen har, i samarbete med den ideella organisationen Plattform, vidgats till att även omfatta design och därmed påbörjat omvandlingen till ett kulturhus i ytterstaden. Medborgarperspektivet är en grundläggande faktor i uppbyggandet av ett nytt kulturhus i Skärholmen. Nytt 10-årigt hyresavtal för nuvarande lokaler i Skärholmen, med lägre hyra än tidigare med 1 mnkr/år, har tecknats med Skolfastigheter i Stockholm AB i enlighet med styrelsebeslut den 20 maj.

På försök driva Parkteaterliknande turnéverksamhet under vintertid, inomhus i ytterstaden.

Under arbetsnamnet ”Kretsteatern” kommer Kulturhuset Stadsteatern på försök erbjuda medborgarna en uppsökande verksamhet som innebär att valda produktioner tas till etablerade kulturmötesplatser i ytterstaden. Ett turnerande uppdrag som kommer erbjuda axplock ur Kulturhuset Stadsteaterns breda repertoar för såväl vuxna som barn och ungdomar, med en början hösten 2016. Genom den uppsökande verksamheten möjliggörs kulturupplevelser i fler medborgares närområde. Målsättningen är långsiktigt att alla Stockholmare skall kunna ha kulturupplevelser som en naturlig del av sin vardag. Den uppsökande verksamheten ska bedrivas i nära samarbete med såväl kultursekreterarna som andra kulturaktörer, med

prioritering mot förskolorna i de olika stadsdelarna i ytterstaden. Den lokala förankringen är av största betydelse i arbetet med att vara en angelägenhet för alla Stockholmare.

Internkontrollplan

Stockholms Stadsteater AB utarbetar årligen en internkontrollplan, som tas i styrelsen och årligen utvärderas i samarbete med bolagets revisorer, såväl auktoriserade som förtroendevalda och rapporteras till styrelsen. Internkontrollplan för verksamhetsår 2016 bifogas.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Målet för SGA Fastigheter (koncernen) är att aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som besöks- och evenemangsstad samt stärka Stockholms internationella konkurrenskraft. Bolagets verksamhet omfattar arenorna Tele2 Arena, Ericsson Globe, Hovet, Annexet, Arenagaraget samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I koncernen ingår också tre vilande bolag; Arenan 9 Norra Fastigheten AB, Stockholm Entertainment District AB samt Södra Byggrätten Globen AB.

Ett Stockholm som håller samman: En samfällighetsförening tillsammans med Klöver AB (Globen Shopping) och Home Properties AB (hotellet) har skapats för att koordinera och samverka kring Globenområdets utveckling i det övergripande arbetet med Söderstaden. Under 2016 kommer en gemensam handlingsplan tas fram och fungera som plattform och vägledning för fastighetsutveckling, branding och drift- och säkerhetsarbetet i området. Samarbetet berör också utvecklingen av Stockholm Entertainment District.

Ett nytt ägardirektiv för året är att tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arenas utreda hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher, i syfte att locka en bredare publik.

Bolaget ska i enlighet med ägardirektiven skapa förutsättningar och göra nödvändiga investeringar inför Eurovision Song Contest som genomförs i maj 2016. Bland annat kommer wifi att installeras i Ericsson Globe och loger kommer att rustas upp.

Ett klimatsmart Stockholm: Under slutet av 2015 genomförs en certifiering av ett energi- och miljöledningssystem, ISO 50001/14001, vilket blir grundbulten för fortsatt energi- och miljöarbete. I systemet finns särskilda handlingsplaner upprättade inom både energi och miljö. För 2016 finns bland annat målet att 75 % av de val av tekniska lösningar, system och övrig utrustning som görs ska baseras LCC-kalkyler (Life-cycle costing) och att 90 % av avfallet som uppstår i byggprojekt ska sorteras ut på plats för återanvändning, återvinning eller energiutvinning.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm: För ett långsiktigt hållbart resultat ska bolagets markinnehav avyttras, där arbetar bolaget tillsammans med exploateringsnämnden. Likaså utreds förutsättningarna för ett avyttrande av Arenagaraget till systerbolaget Stockholms Stads Parkerings AB.

Under 2016 kommer bolaget att erbjuda en plats för kommunal visstidsanställning och kontakten med arbetsmarknadsförvaltningen för detta är upprättad. Bolaget har tidigare år erbjudit praktikplatser via Jobbtorg Stockholm men då bolaget är så pass litet kommer inte både visstidsanställning och praktikplats kunna erbjudas med befintlig organisation.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm: Arbetet med jämställdhetskartläggningen fortgår och kommer bli en årligen återkommande undersökning och de åtgärder som identifieras som genomförbara ur ett fastighetsägarperspektiv kommer att genomföras. Att vara en god arbetsgivare är självklart och bolaget avvaktar index från stadsledningskontorets personalstrategiska avdelning under våren 2016 gällande Index Bra Arbetsgivare samt Index Psykosocial arbetsmiljö. Medarbetarenkäten kommer att genomföras 2017.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konkurrensen på marknaden som bolaget är verksam på är hög och trendkänslig. Konkurrens om evenemangsverksamhet finns inte bara i Stockholm och Sverige utan också i närliggande städer som Köpenhamn. För SGA Fastigheter finns dock stora möjligheter; dels ett unikt fastighetsbestånd som kan växlas upp eller ned gällande arenastorlek, dels som ett av Europas största evenemangsområden. Utvecklingen går dock snabbt och trendprognoserna pekar tydligt på framtidens arenor som skapare av totalupplevelser för besökaren. Detta kräver i sin tur flexibla arenor gällande service, utbud och teknik där mycket är kopplat till digitala utvecklingsmöjligheter. Konkurrensen sker alltså inte längre bara mot andra städer och länder, utan också mot besökarens tid – upplevelsen måste vara något särskilt för att det ska vara värt den nedlagda tiden. Därför bli tekniska och digitala investeringar särskilt viktiga framöver, bland annat installeras wifi i Ericsson Globe som ett led i detta, vilket ska vara klart till Eurovision Song Contest går av stapeln i maj. Wifi, och annan digital infrastruktur, möjliggör dels att besökarna kan dela sina upplevelser med andra, vilket idag är ett grundkrav, dels möjligheten att utveckla nya tjänster inne på arenan, såsom ”in-seat ordering”, uppgrade m.m.

De båda fotbollslagen som har Tele2 som sin hemmaarena, Hammarby Fotboll och Djurgården Fotboll, spelar båda två i allsvenskan år 2016. Därtill kommer både bandyfinal och innebandyfinalerna spelas på Tele2 Arena och motorevenemanget Nitro Circus genomförs i januari. Flera konserter är därtill bokade för 2016, bland annat Rod Stewart, Macklemore & Ryan samt Ellie Goulding, alla på Ericsson Globe. Eurovision Song Contest givetvis det största evenemanget under 2016. Produktionen tar Ericsson Globe i anspråk under sex veckor och det är också där deltävlingarna samt finalen kommer att hållas. Samtliga arenor kommer dock att involveras, bland annat blir Hovet presscenter och Annexet kommer att användas till de tävlandes loger.

De två hockeylagen Djurgården Hockey och AIK har Hovet som hemmaarena. En utredning om Hovets framtid pågår och Markområdet, Arenatomten (även nämnt den Norra Byggrätten) samt Hovetomten ska enligt direktiv betraktas utifrån en helhet.

Under 2016 fortsätter den aktiva förvaltningen av nöjesdestinationen Tolv Stockholm som under 2015 har vidareutvecklats och förtätas för att skapa mer mat och nöjen.

SkyView har sedan invigningen 2010 haft närmare 800 000 besökare till och med början av november 2015. En viktig intäktskälla har varit Stockholmskortet vilket utgår helt efter 2015.

Evenemangsbolaget, som sköter driften, jobbar mot andra intressenter för att minska intäktstappet och den ekonomiska effekten är ännu inte helt känd.

I budget för 2016 ingår inte kostnader för utveckling av bolagets markinnehav. De kostnaderna kommer att hanteras som kostnader för intäkternas förvärvande.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Det budgeterade resultatet 2016 uppgår till -150 mnkr, att jämföra med prognos 2015 om -183 mnkr och utfall 2014 om -1 187 mnkr.

Jämförelse budget 2016 och prognos 2015

Jämfört med prognos för 2015 väntas intäkterna öka med ca 5 mnkr till 69 mnkr totalt 2016. Ökningen beror främst på högre hyror för Arenagaraget och Tolv Stockholm, där inledande hyresrabatter trappas av enligt plan.

På kostnadssidan budgeteras år 2016 något lägre kostnader gällande drift och underhåll mot prognos för 2015, ca 3,6 mnkr. De administrativa kostnaderna minskar något i budget, 0,5 mnkr, medan personalkostnaderna ökar med ungefär detsamma, 0,6 mnkr. Detta då bolaget under 2015 har anställt en person för att stärka upp för det ökade underhållet som bland annat Tele2 Arena har inneburit. Bolaget beräknar antalet anställda under 2016 till 17 personer där en person kommer vara föräldraledig och delvis ersättas av en konsult. Avskrivningarna beräknas minska med ca 8 mnkr till följd av utrangeringar under 2015 efter en översyn av anläggningsregistret. Räntekostnaderna beräknas vara fortsatt låga och minskar under 2016 med ca 16 mnkr, där räntan för 2016 har beräknats till 1,55 %. De budgeterade räntekostnaderna förutsätter fortsatt full täckning av resultatet med koncernbidrag.

Jämförelse budget 2016 och utfall 2014

Intäkterna budgeteras till 69 mnkr för 2016, utfall för 2014 uppgår till 43,7 mnkr. Ökningen beror på ökade hyresintäkter från Arenaoperatören (evenemangsbolaget), Tolv Stockholm och Arenagaraget. Tele2 Arena invigdes sommaren 2013 och Tolv Stockholm samt Arenagaraget under hösten 2013 och de inledande åren har varit resurskrävande, både för SGA Fastigheter och för våra hyresgäster.

Kostnaderna för drift och underhåll ökar i budget 2016 till ca 58 mnkr (53 mnkr) vilket är i linje med bolagets långsiktiga underhållsplan. De administrativa kostnaderna minskar, ca 10 mnkr i budget (14 mnkr) vilket förklaras av att inledande marknadsföringsinsatser har trappats av. Personalkostnaderna är ungefär desamma i budget 2016, 16,5 mnkr, som utfallet 2014, 16 mnkr. 2014 gjordes en omklassificering från byggnad till mark om 1 mdkr vilket gör att jämförelsen av avskrivningarna skiljer sig åt, ca 80 mnkr i budget 2016 mot ett utfall på 1 059 mnkr år 2014. Räntekostnaderna minskar till följd av det låga ränteläget, 2016 budgeteras räntekostnader till 54 mnkr (88 mnkr).

Bolaget har under 2016 en investeringsbudget om 40 mnkr. Bland de planerade investeringarna finns bland annat wifi och upprustning av loger inför Eurovision Song Contest samt evenemangsteknik som ska uppdateras. Därtill kvarstår utbetalningar av redan upparbetade kostnader i Tele2 Arena-projektet.

Stora Projekt och Investeringar

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

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

Bolaget utreder också en eventuell försäljning av de Yttre Kommersiella Lokalerna, YKL, som byggdes i samband med Tolv Stockholm och som ligger i bottenplanet av Globen Shopping.

Särskilda uppdrag och fokusområden

De särskilda uppdrag och fokusområden som inte är relevanta för bolaget har plockats bort.

Ytterstads- och demokratiutveckling

Bolaget har en ledande roll gällande utvecklingen i Globenområdet som ett led i det övergripande arbetet med Söderstaden samt med utvecklingen av Stockholm Entertainment District.

Nya bostäder

Bolaget omfattas inte direkt av denna punkt men olika studier visar att det på Norra Byggrätten och ovanpå Hovet är möjligt att bygga upp till 1000 bostäder samt två kontorshus mot Nynäsvägen på sammanlagt cirka 40 000 kvadratmeter.

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

Bolaget kommer under 2015 att implementera och certifieras för ett energi- och miljöledningssystem, ISO50001/14001. För att bibehålla certifieringen kommer det att ställas stora krav på bolagets energi- och miljöarbete. Som del av detta system finns en miljö- och energihandlingsplan med både kort- och långsiktiga mål vilka avser minska SGA Fastigheters energi- och miljöpåverkan.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Ett nytt program för att säkerställa fortsatt bra tillgänglighet och möjlighet till ytterligare tillgänglighetsförbättringar kommer att tas fram under perioden 2016 till 2018.

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

Tolv Stockholm bidrar till att göra Globenområdet levande också då det inte är evenemang i området och är en del i Stockholm Entertainment District. Därtill jobbar SGA Fastigheter tillsammans med Globenområdets övriga fastighetsägare för att öka områdets attraktionskraft. Möjligheten att bygga bostäder på bolagets mark, tillsammans med de bostäder som kan skapas i Slakthusområdet, skulle bidra till ett betydligt mer levande område även på icke evenemangsdagar.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Bolaget ska enligt ägardirektiven genomföra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. 2015 var första året jämställdhetskartläggningen genomfördes och kommer att fortsätta att göras årligen. De åtgärder som är möjliga att åtgärda ur ett fastighetsägarperspektiv kommer att åtgärdas.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under 2016 kommer SGA Fastigheter att erbjuda en plats för kommunal visstidsanställning. Tidigare har bolaget erbjudit och mottagit praktikanter via Jobbtorg Stockholm men på grund av bolagets begränsningar i organisationen kommer ingen praktikplats att erbjudas 2016 utan istället läggs fokus på att skapa de bästa förutsättningarna för den kommunala visstidsanställningen. Bolaget samarbetar därutöver med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning i syfte att ge ett antal ungdomar sommarjobb vid våra anläggningar. 2016 kommer fyra ungdomar att erbjudas sommarjobb.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

SGA Fastigheter räknar med att ha 17 anställda under perioden 2016. På grund av bolagets ringa storlek är många personers tjänster både kunskaps- och resurskrävande. Inga anställda finns med ofrivillig deltidsanställning. Vid nyanställningar eftersträvas alltid mångfald gällande både ursprung och kön.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Se ”delaktigheten och inflytande i syfte att stärka demokrati ska utvecklas”.

Internkontrollplan

Varje år görs en risk- och väsentlighetsanalys som ligger till grund för internkontrollplanen. Utifrån de särskilda riskområden som identifieras skapas internkontrollplanen där huvudområdena är Ekonomi, HR, Avtalsförvaltning, leveranser och inköp, IT-system samt Säkerhet. Under respektive område tydliggörs vad som ska kontrolleras, vilka regler som berörs, frekvens av kontroll, hur kontrollen ska ske, om risken är intern eller extern samt vem på bolaget som är ansvarig. Uppföljning sker också den årsvis och görs dels internt, dels av stadens internrevisor.

Internkontrollplanen antas varje år av bolagets styrelse.

Tillägg: 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 2015 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. Ett sådant beslut kommer även att påverka bolagens möjlighet till avdrag i 2016 års budget.

En eventuell reservering av medel kommer att aktualiseras i samband med bokslut 2015 och när Skatteverket fattat beslut.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. I avvaktan på Skatteverkets beslut och nämnda analys förutsätts räntekostnaderna vara avdragsgilla även i bolagens VP/ Budget 2016.

S:t Erik Försäkring

A: Uppgift enligt kommunfullmäktigers direktiv och inriktningsmål

Bolagets uppgifter

Bolaget har som uppgift att svara för att det finns en effektiv riskfinansiering av anläggningar och verksamheter ägda av staden och närstående bolag genom ökad konkurrensutsättning. Bolaget ska förmedla försäkringslösningar, minimera försäkringskostnaderna och förbättra riskhanteringen för samtliga berörda enheter inom kommunkoncernen. S:t Erik Försäkrings AB ska vara det bästa och mest kostnadseffektiva alternativet för stadens nämnder och bolag.

Ägardirektiv för S:t Eriks Försäkrings AB 2016

Bolaget ska

Ett Stockholm som håller samman

- stödja det olycks- och skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen med fokus på försäkringsbara risker samt risker som omfattas av lagen om skydd mot olyck-or
- aktivt driva och finansiera utvecklingen av systemstöd
- aktivt informera om sin verksamhet gentemot nämnder och bolag

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- samtliga sakförsäkringar som stadens nämnder och bolagsstyrelser har behov av ska tecknas med bolagets medverkan. Bolaget ska optimera den försäkringsrisk som bolaget själv tar, i förhållande till storleken på det egna kapitalet och fastslagen risknivå
- fortsätta arbetet med att samordna bolagets administration med S:t Erik Livförsäkring AB
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer.

	2015	2016	2017	2018
Resultat krav efter finansnetto (mnkr)	1	1	1	1

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

I Kommunfullmäktiges budget för 2016 – En jämlik och hållbar stad, anges inriktningsmål för stadens verksamheter.

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

Ett Stockholm som håller samman

S:t Erik Försäkring ska vara med och bidra till ett Stockholm som håller samman så långt detta är möjligt. Eftersom bolaget inte har någon egen verksamhet inom det berörda området måste S:t Erik Försäkring huvudsakligen bidra till målet genom att stödja övriga verksamheter. S:t Erik Försäkring tillhandahåller exempelvis en olycksfallsförsäkring med dygnet runtomfattning för samtliga barn som omfattas av stadens verksamheter och som är folkbokförda i staden. Bolaget tillhandahåller också ett koncernövergripande kommunförsäkringsskydd för samtliga verksamheter i staden. Kommunförsäkringssyftet finansieras centralt av staden just för att undvika att förvaltningar med större sociala utmaningar och därmed kanske också ett sämre skaderesultat ska drabbas hårdare av en högre försäkringspremie jämfört med en förvaltning med mer gynnsamma förutsättningar.

Ett klimatsmart Stockholm

S:t Erik Försäkring ska bidra till ett klimatsmart Stockholm. Detta är någonting som ska genomsyra hela verksamheten. Bolaget ska exempelvis inte ha några egna motorfordon. Istället ska personalen i möjligaste mån välja andra transportmedel så som gång-, cykel eller via kollektivtrafik. Elförbrukningen i bolagets lokaler ska hållas fortsatt låg genom att välja tekniska lösningar med låg energiförbrukning.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

S:t Erik Försäkring kan lättast bidra till ett ekonomiskt hållbart Stockholm genom att effektivisera den egna verksamheten, tillhandahålla effektiva försäkringslösningar och bidra till ett effektivt skadeförebyggande arbete i staden. En kostnadseffektiv egen verksamhet uppnås genom att de administrativa kostnaderna hålls så låga som möjligt. Därtill måste stadens och S:t Erik Försäkrings eget risktagande optimeras i förhållande till den risk organisationen är beredd att själv bära. Den bästa lösningen är att framtida skador kan undvikas genom ett effektivt skadeförebyggande arbete. Därför ska S:t Erik Försäkring också stödja stadens olika delar i sitt skadeförebyggande arbete och göra allt för att skapa en kultur i organisationen där ett sådant arbete anses viktigt så att medborgare och medarbetare kan känna sig trygga.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

S:t Erik försäkrings verksamhet ska i alla lägen grunda sig på en människosyn som innebär att alla människor har lika värde. Vi ska ha ett Stockholm fritt från diskriminering där alla känner sig välkomna. Bolagets medarbetare ska bemöta andra som de själva vill bli bemötta, jämlikt, utan fördomar och förutfattade meningar. S:t Erik Försäkring ska fortsätta att vara en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

B: Strategier och marknadsförutsättningar

Som ett led i arbetet med att skapa en jämlik och hållbar stad ska S:t Erik Försäkring identifiera och hantera försäkringsbara risker och risker förknippade med lagen om skydd mot olyckor i samverkan med sina kunder inom Stockholms stads kommunkoncern. Bolaget ska också stimulera till att förebygga och begränsa skador, erbjuda behovsanpassade och kostnadseffektiva försäkringslösningar samt ha samlad kunskap om kommunkoncernens incidenter och skador. Verksamheten ska bedrivas så kostnadseffektivt som möjligt med högt ställda krav på kvalitet.

Långsiktiga marknadsförutsättningar

S:t Erik Försäkring försäkrar idag samtliga bolag och förvaltningar inom kommunkoncernen. Bolaget ska optimera sitt självbehåll i förhållande till storleken på det egna kapitalet och vald riskaptit. Kvarvarande risker ska återförsäkras på den internationella återförsäkringsmarknaden genom upphandling enligt lagen om offentlig upphandling.

Priserna på återförsäkringsmarknaden beror till stor del på koncernens historiska skaderesultat samt självrisknivåer och valda självbehåll. Under 2013 och 2014 hade kommunkoncernen och S:t Erik Försäkring ett förhållandevis dåligt skaderesultat. 2015 har dock börjat betydligt bättre. En förutsättning för framtida låga försäkringspremier i staden är dock ett fortsatt bra skaderesultat. Den markant ökade tillströmningen av flyktingar till Sverige och Stockholm har under 2015 medfört en ökad brandrisk i de av stadens byggnader som används som tillfälliga flyktingboenden eftersom ett flertal byggnader med liknande användning ute i landet utsatts för anlagd brand. För att om möjligt undvika liknande händelser i bolagets egna försäkringsbestånd ska S:t Erik Försäkring ha en löpande dialog med berörda förvaltningar och bolag så att nödvändiga skyddsåtgärder vidtas.

Verksamhetens inriktning

S:t Erik Försäkring ska arbeta skadeförebyggande i nära kontakt med stadens förvaltningar och bolag. I ett första skede kartläggs den aktuella riskbilden utifrån befintlig skadestatistik, inrapporterade incidenter, intervjuer samt genomförda riskbesiktningar. Bolaget ger därefter förslag på åtgärder för att om möjligt undvika eller minimera konsekvenserna av en inträffad skada. Bolaget ska organisera löpande seminarier i syfte att öka riskmedvetenheten inom kommunkoncernen och sprida goda exempel från den egna organisationen eller externt.

Kvarvarande försäkringsbara risker ska försäkras av S:t Erik Försäkring i den mån detta inte kan göras effektivare på den öppna marknaden. Bolaget ska optimera sitt självbehåll i förhållande till storleken på det egna kapitalet och vald riskaptit. Kvarvarande delar återförsäkras.

SWOT-analys

Styrkor

1 – Marknadsposition

Bolaget försäkrar samtliga kunder på sin begränsade marknad.

2 – Ägaren

Att ha en ägare med starka finanser är en styrka som också minskar risken för försäkringstagarna.

3 – Affärsidé

S:t Erik försäkring ger ägaren möjlighet att optimera sitt försäkringsskydd och nå den

internationella återförsäkringsmarknaden.

Svagheter

1 – Nyckelpersonsberoende

Att enbart ha sex anställda innebär ett stort personberoende och en möjlig hög risk.

2 – En stor del av verksamheten är outsourcad.

Att en stor del av verksamheten är outsourcad ställer höga krav på uppföljning och kontroll.

3 – En liten organisation kräver att vissa tjänster köps externt.

Den lilla organisationen är beroende av att köpa kompetens externt exempelvis aktuariella tjänster.

Möjligheter

1 – S:t Erik Försäkring känner stadens verksamheter

Kunskapen om den egna organisationen gör det lättare att åstadkomma ett bra arbete.

2 – Bolaget har mycket nöjda kunder

Nöjda kunder visar på att S:t Erik Försäkring gör ett bra arbete och underlättar för framtida initiativ.

3 – Solvens II

De högre kraven på intern styrning och kontroll som införs från och med 1 januari 2016 medför effektivare processer och minskar risken för fel.

Hot

1 – Premie och reservsättningsrisk

Risken att det uppstår fler och/eller större skador jämfört med vad som prognostiserats.

2 – Katastrofrisk

Risken för att en större försäkringsskada inträffar trots låg sannolikhet men med mycket stora ekonomiska konsekvenser som följd.

3 – Koncentrationsrisk

Risk för stor ekonomisk exponering mot en eller flera motparter.

Sammanfattning av SWOT-analys

Identifierade svagheter och hot är sedan tidigare identifierade i bolagets riskhanteringsprocess. Bolaget arbetar därför fortlöpande med att hantera dessa risker. Identifierade styrkor och möjligheter är i sin tur till stor del en effekt av tidigare beslut fattade av bolaget och dess ägare, alternativt en effekt av rådande regelverk som bolaget kan dra nytta av.

C: Ekonomisk analys

S:t Erik Försäkring räknar med att det ekonomiska utfallet till stor del kommer att följa skadeutfallet i bolagets försäkringsportfölj under perioden. Visserligen köper bolaget återförsäkringsskydd för att minimera konsekvenserna av för många eller för stora skador. Detta betyder dock inte att S:t Erik Försäkring helt och hållet undviker att exponera sig för framtida skador.

Budgeterad omsättning 2016 beräknas bli cirka 2,5 procent högre jämfört med föregående år på grund av uppjustering av egendomsvärden som i sin tur beror på högre byggnadsprisindex. Någon ny affär beräknas ej att tillkomma. Återförsäkringskostnaderna beräknas bli cirka 3 miljoner kronor lägre. Driftskostnaderna beräknas öka med cirka 0,5 Mkr jämfört med bedömt utfall för 2015. Ökningen beror främst på ökade systemkostnader.

D: Stora projekt och investeringar

S:t Erik Försäkring planerar inte för några större investeringar under prognosperioden.

E: Särskilda uppdrag

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Bolaget ska erbjuda en god arbetsmiljö för sina anställda genom att erbjuda intressanta och stimulerande arbetsuppgifter i en modern kontorsmiljö. Personalen ska erbjudas subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Vid behov ska företaget stötta enskilda individer genom särskilda åtgärder så som rökavvänjning eller annan hälsocoachning. Jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering ska prägla arbetsplatsen.

Interna utvecklings- och processarbeten

Den 1 januari 2016 träder en nya EU-gemensam lagstiftning ikraft för försäkringsbolag. Kraven jämfört med tidigare regler är betydligt högre. De nya reglerna ställer högre krav på intern styrning och kontroll med bland annat högre krav på systematisk riskhantering. Bolagen måste i ökad omfattning dokumentera samtliga sina processer och i möjligaste mån automatisera dessa i system så att kvaliteten på utfört arbete kan säkerställas och att samtliga uppgifter kan spåras tillbaka till källan. Det blir också ökade krav på rapportering vilket innebär att betydligt mer uppgifter ska rapporteras in till tillsynsmyndigheten. Därtill krävs att huvuddelen av all rapportering sker genom att uppgifter hämtas direkt från försäkringsbolagets egna verksamhetssystem och levereras direkt till Finansinspektionens system utan manuell hantering. S:t Erik Försäkring har förberett verksamheten sedan ett par år tillbaka i tiden. Projektet kommer också att fortsätta kommande år eftersom processer, rutiner och system kan komma att finjusteras även efter införandet.

Under 2016 kommer S:t Erik Försäkring att upphandla och eventuellt implementera ett nytt verksamhetssystem, byta ut stadens incidentrapporteringssystem som bolaget sköter och implementera stadens nya ekonomisystem.

S:t Erik Markutveckling

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Godsfinkan.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.

4. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
5. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
6. Tillsammans med andra berörda aktörer och i arbetet med investeringsstrategi aktivt söka strategiska projekt för stadens långsiktiga utveckling.

Bolagets detaljerade mål och aktiviteter redovisas i ILS-rapport.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad och Västberga. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 17 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedöms till ca 2 700 mnkr. Bolaget kommer dessutom att tillträda ytterligare fyra tomträtter i Årsta och Norra Djurgårdsstaden med ca 34 000 kvm uthyrbar yta, där planerat tillträde sker i slutet av november 2015. För närvarande finns endast mindre vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutvecklings resultat budgeteras år 2016 till 27 834 tkr, vilket är i linje med det till kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 28 mnkr.

Koncernens omsättning beräknas uppgå till 297,6 mnkr, där intäkterna främst baseras främst på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjlig uthyrning. Högre intäkter under år 2016 relativt tidigare år är främst hänförligt till de nya tomträtterna i Årsta/Norra Djurgårdsstaden samt uthyrning av tidigare vakanta lokaler i Fastighets AB G-mästaren. Detta innebär också, till viss del, högre driftskostnader.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 149 mnkr, varav 106 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning. I jämförelse med prognos 2 för år 2015 består höjningen av driftskostnader främst av förvärv av tomträtter i Årsta/Norra Djurgårdsstaden samt av högre elkostnader till följd av nyuthyrning.

Underhållskostnader budgeteras till 29 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 11 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till knappt 19 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, belysning och brandskyddsåtgärder och underhåll av datahallar.

Budgeterat finansnetto år 2016 uppgår till -52 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden under hösten 2015. Räntenettet 2016 är något högre än prognos 2 år 2015 beroende på större investeringar i nya tomträtter under slutet av 2015.

Koncernens investeringar under 2016 budgeteras till 66,6 mnkr och består främst av hyresgäst Anpassningar och ventilationsåtgärder. Dessa investeringar är nödvändiga för att

säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

D: Stora Projekt och Investeringar

Bolaget kommer enligt budget 2016 inte ha några projekt över 300 mnkr.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

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

Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med energieffektiviseringar vilket är gynnsamt såväl miljömässigt som ekonomiskt. Bolaget kommer fortsätta utbyte av tekniska installationer för att minska värmeförbrukning, och elkostnader – vidare pågår projekt för att utreda huruvida överskottsenergi från hyresgästers verksamhet kan användas på ett effektivt sätt för uppvärmning i fastigheterna. Ytterligare exempel på åtgärder som genomförs är utbyte av belysning och radiatorer, vilket både sänker kostnader och minskar energiförbrukning.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget genomför i samband med all ombyggnation, markarbeten och hyresgäst Anpassningar åtgärder som syftar till öka tillgängligheten.

Fler skolor och förskolor

Bolaget förvärvade i slutet av år 2014 kontorslokaler i Hammarby Sjöstad i syfte att bygga om delar av dessa till skollokaler. SISAB har tillträtt lokalerna för ombyggnad under fjärde kvartalet 2015 och skolverksamhet påbörjas fr.o.m. höstterminen 2016.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Bolagets värdegrund utgår från att en fri och öppen diskussion är en förutsättning för vår demokratiska verksamhet. Våra uppdragsgivare har alltid rätt att veta hur vi utför vårt uppdrag. Vi ska informera om vad vi gör och förklara våra arbetssätt för medborgare och vår politiska ledning.

Bolaget verkar på olika sätt för att hyresgäster har god information om kommande stadsutveckling och att en dialog förs kontinuerligt.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

En stor del av bolagets verksamhet bedrivs av externa förvaltare och entreprenörer. Med anledning av detta planerar bolaget att i samband med kommande upphandlingar arbeta tillsammans med stadens arbetsmarknadsförvaltning i syfte att medverka till att skapa möjligheter för arbetslösa att få arbete. På detta sätt kan personer som idag står utanför arbetsmarknaden ges möjlighet att få sysselsättning och inkomst genom bolagets verksamhet.

Sedan tidigare arbetar bolaget aktivt med våra externa förvaltare för att kunna erbjuda sommarjobb inom vår verksamhet. Detta arbetssätt kommer bolaget att fortsätta med även under år 2016.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget följer stadens personalpolicy. Dessutom bygger organisationen på samverkan mellan förtroendevalda, chefer och medarbetare. I denna samverkan är det nödvändigt med uppriktighet och förmåga att lyssna, liksom saklighet, målmedvetenhet och lojalitet gentemot beslut. I vårt medarbetarskap finns också en självklar plats för omtanke om och stöd till varandra.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart. Integritet och stolthet över vårt arbete är en del i vårt arbetssätt att behandla alla lika.

I det operativa arbetet under 2016 kommer bolaget, främst vid hyresgästkontakter och hyresgästundersökningar, sträva efter att medvetandegöra eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män upplever bolagets lokaler, kontakter med kunder mm. Vidare kommer bolaget se över hur externa leverantörer kan påverkas i syfte att inkludera ett jämställdhetsperspektiv i upphandlad verksamhet.

Stockholm Business Region (SBR)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms stads långsiktiga ambitioner tecknas i Vision 2040 – Ett Stockholm för alla. Visionen har ett tydligt helhetsperspektiv med social, ekologisk, ekonomisk och demokratisk hållbarhet som övergripande inriktning och ger en målbild av hur Stockholm ska se ut 2040.

I Stockholms stads budget anges ambitionen om ett jämlikt och hållbart Stockholm utifrån fyra inriktningsmål under tiden fram till 2018:

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

Stockholmsregionen är Sveriges tillväxtmotor och drivs av människornas innovationsförmåga, entreprenörskap och kreativitet. Stockholms diversifierade näringsliv ger en stabil grund för fortsatt tillväxt vilket skapar möjligheter för ökad välfärd och service till stadens invånare.

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

Målet med SBRs verksamhet är att Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020. Med hållbarhet avses såväl ekonomisk, social, demokratisk som ekologisk utveckling.

För att åskådliggöra koncernens bidrag till SBRs långsiktiga målsättning har nedan modell tagits fram.



Dotterbolaget Stockholm Business Region Developments (SBRD) huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. Arbete består av tre delar; investeringsfrämjande, utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet. Insatser inom dessa tre inriktningar ska bidra till att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm och regionen.

Dotterbolaget Stockholm Visitors Boards (SVB) huvuduppgift är att; attrahera internationella besökare, evenemang, kongresser, företagsmöten och mässor. Bolaget ansvarar för Stockholm Visitor Center (SVC) och att utveckla besöksdestinationen Stockholm i samverkan med besöksnäringen. Insatser inom dessa områden ska bidra till att främja Stockholms position som en av de tio största besöksdestinationerna i Europa samt som en av Europas främsta mötesplatser för vetenskapliga kongresser och företagsmöten.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter inom Stockholm Business Alliance (SBA). Syftet med partnerskapet är att arbeta tillsammans över kommungränserna i investeringsregionen för att stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft. Inom partnerskapet ansvarar SBR för samordning av investeringsfrämjande, näringslivsutveckling samt internationell marknadsföring.

Det gemensamma målet för de kommuner som ingår i regionsamarbetet SBA är att vara den ledande hållbara tillväxtregionen i Europa 2020. Löpande utvärderingar och internationell benchmarking av partnerskapet och arbetssättet ligger till grund för utvecklings- och förbättringsarbetet under 2016.

En ny och modern samverkansstruktur mellan Stockholms stad och besöksnäringen har påbörjats och kommer att utvecklas vidare under 2016. Utgångspunkten för förändringsprocessen är att skapa en partnerskapsstruktur med en tydlig samverkansmodell genom en gemensam styrgrupp och en finansieringsmodell som återspeglar hur besöksnäringen växer. Inom ramen för arbetet ingår att utveckla samverkan i hela Stockholms län i linje med den samverkan som redan idag finns mellan Solna stad och Stockholm stad inom evenemangsområdet och inom samverkansprojektet Stockholm Archipelago.

Samordningen mellan olika aktörer ska stärkas så att de strategiska målsättningarna arbetar i samma riktning och stöder varandra.

En fråga som ofta ger Stockholmsregionen sämre betyg i internationella rankingar är den internationella flygtillgängligheten. Denna omständighet drabbar näringslivet och utgör ett tillväxthinder. Samarbetet mellan olika aktörer för att bryta denna trend är därför en viktig uppgift. Arbetet, som leds av Swedavia, sker inom ramen för Connect Sweden och involverar såväl näringslivet som Stockholmsregionen genom Stockholm Business Alliance (SBA).

Antalet kommersiella övernattningar i Stockholm har ökat betydligt 2014 och 2015. Det krävs en kraftigt utbyggd infrastruktur för att kunna ta emot fler nya besökare. SBR leder därför arbetet med att få fler hotelletableringar samt att inom ramen för SBA verka för fler internationella investeringar som gagnar besöksnäringen.

I detta sammanhang bör även vikten av att attrahera internationella organisationer att etablera kontor i Stockholm framhållas.

Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort riktas insatser för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Målet är att skapa fler arbetsplatser så att Söderort blir en del av staden med en väl balanserad blandning av arbetsplatser och bostäder till 2030. Arbetet med Högdalens utveckling mot ett kluster för miljöteknik fortsätter tillsammans med de lokala aktörerna i området.

I förhållande till Stockholms stads övriga verksamheter är SBRs verksamheter begränsade både ur ekonomiskt och personellt hänseende och därför är samverkan med övriga aktörer inom näringslivet, akademien och andra kommuner viktig. Övriga kommunala bolag och förvaltningars arbete måste genomsyras av förståelsen för näringslivets behov och dess betydelse för vår gemensamma välfärd. SBR har en mycket viktig uppgift att följa upp de Nöjd Kund Index mätningar (NKI) som årligen görs för de kommunala förvaltningarna i staden. Under nästa år ska arbetet med att öka effektiviteten i de kommunala verksamheternas kontakter med näringslivet under kommunstyrelsens ledning intensifieras.

Det är viktigt att hämta inspiration och utbyta erfarenheter med kollegor med liknande arbetsuppgifter. Av den anledningen följs kontinuerligt utvecklingen i en handfull andra europeiska storstadsregioner. Särskilt intresse ägnas åt; Amsterdam, Berlin, Hamburg, Köpenhamn samt London.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

Världsekonomin präglas fortsatt av stor osäkerhet. Sju år efter finanskrisens start har många ekonomier ännu inte återhämtat sig. Särskilt tydligt är det i Europa där framförallt länderna i Sydeuropa präglas av låg tillväxt. Flera centralbanker håller rekordlåga räntor och köper värdepapper för att stimulera ekonomierna. Sverige och särskilt Stockholmsregionen går dock fortsatt starkt med stadig tillväxt. Stora tillväxtekonomier såsom Kina bromsar in, och fallet för olje- och metallpriserna sätter råvaruekonomierna under press. Oljeprisfallet har dock bidragit aktivt till att världsekonomin som helhet förbättras. En negativ faktor är emellertid att lönsamheten för alternativa energikällor minskar, vilket försvårar energiomställningen.

Den svaga ekonomin i Europa kan innebära lägre efterfrågan på svenska exportprodukter från t.ex. Norge som är en av Sveriges viktigaste handelspartners. Den senaste tidens stora flyktinginvandring sätter hård press på stat och kommuner – men kommer långsiktigt att innebära nya rekryteringsmöjligheter för näringslivet. Det största hotet mot Stockholmsregionen fortsatta tillväxt är dock bristen på bostäder.

Stockholms näringsliv fortsatte visa en positiv utveckling under andra kvartalet 2015. Lönesumman ökade med 5,9 procent i länet och 5,6 procent i staden jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Samtidigt ökade företagandet och årstakten på antalet nyregistrerade företag uppgår till drygt 22 000 i länet och drygt 13 000 i staden. På arbetsmarknaden utvecklas sysselsättningen positivt. Antalet lediga jobb ökar, antalet varsel minskar och arbetslösheten minskar i både Stockholms län och i Stockholms stad. Vidare har Stockholm fortsatt att växa vad gäller antalet invånare. Under andra kvartalet 2015 uppgick antalet innevånare i länet till 2 213 500 och i staden till 917 300.

Stockholm växer

Det mest akuta hotet mot att Stockholms näringsliv kan fortsätta växa är bostadssituationen. Ett växande Stockholm kräver också en förbättrad infrastruktur. För att möta behovet pågår en omfattande utbyggnad av väg-, spår- och hamncapacitet i regionen. Förbifart Stockholm byggs nu och 2016 kommer regeringens utredning om framtiden för Bromma flygplats att presenteras. Planeringen och byggande av Citybanan, byggandet Norvik och de ökande framtida avtappningsmöjligheterna av Mälaren vid Slussen är av strategisk betydelse för regionens framtid. Besluten om ett ökat bostadsbyggande och en utbyggnad av T-banenätet är därför avgörande för att regionens tillväxt inte allvarligt ska tappa fart. Byggande av nya hotell är en annan viktig fråga för att klara målsättningen att Stockholm ska vara en av Europas tio mest attraktiva besöksmål år 2020. För att Stockholm ska kunna fortsätta att stärka sin attraktivitet är ett projekt som Nobelcenter viktigt för att kunna binda samman historia, akademi, näringsliv och besökare.

Besöksutvecklingen

Under årets åtta första månader uppgår de kommersiella övernattningarna till 8,9 miljoner i Stockholms län. Det är en ökning med 10 procent jämfört med motsvarande period 2014. De nationella besökarna har ökat med 10 procent i länet och med 9 procent i staden och de internationella övernattningarna ökat med 11 respektive 8 procent.

Utvecklingen är delvis en följd av det arbete som utförs av Swedavia och Stockholms Hamnar som visar på stark tillväxt. Stockholms tillgänglighet har förbättrats vilket bidrar till att stärka vår konkurrenskraft och öppna för nya marknader.

Besöksnäringen växer på alla marknader globalt och för att Stockholm inte ska tappa marknadsandelar till andra destinationer krävs en hög och ihållande tillväxt. De senaste åren har andra destinationer vuxit fortare än Stockholm men 2015 växer Stockholm fortare än de närmaste konkurrentstäderna i Europa.

De flesta internationella besök i Stockholm sker från länder i Norden och Europa där stora volymmarknader som bland annat Storbritannien (+19%) och Danmark (+49%) har utvecklats väl. Från Asien har antalet övernattningar ökat där Indien (+7%) fortsätter att utvecklas positivt.

Ekonomisk utveckling

Kommunfullmäktiges beslut fattas utifrån medborgarnas mandat och bekostas genom skatter. En god ekonomisk hushållning och en kostnadseffektiv användning av resurserna är därför en skyldighet för att även på längre sikt kunna tillgodose de krav som stockholmarna ställer. Budgeten ska innehålla mål för verksamhet och ekonomi samt riktlinjer av betydelse för en god ekonomisk hushållning. För att nå målen inom givna budgetramar följs verksamheten löpande upp.

Omsättning uppgår till 145,4 mnkr och kostnaderna till 146,6 mnkr. Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 1,2 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till noll kronor vilket överensstämmer med det fastställda resultatkravet.

Investeringar

Investeringarna budgeteras till 1 mnkr.

Särskilda uppdrag och fokusområden

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

Resor i tjänsten en naturlig del i koncernen arbetsuppgifterna. En riktlinje avseende miljövänliga resor i tjänsten har fastställts av styrelsen vilken syftar till att minimera miljöpåverkan, säkerhetsrisker och totalkostnad för verksamheten. För att minska energiförbrukning och därtill hörande kostnaderna är bland annat miljöbelysning och energisparande vattenkranar installerad och energiförbrukningen inom verksamheten följs löpande. Vid investeringar prioriteras energieffektivisering. Inom verksamheten källsorteras och matavfall samlas in särskilt. Vid stöd till evenemang informeras om miljöperspektivet och bolaget ska ta fram material för att löpande verka för klimatsmarta arrangemang.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I nära dialog med koncernens råd för funktionshinderfrågor fortsätter arbetet med att förbättra tillgängligheten i verksamhetens lokaler utifrån framtagna åtgärdsplan. Planen, som är framtagna utifrån stadens program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning, innefattar bland annat utbildningsinsatser, investeringar samt utvärderingar.

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

Företagsetableringar i ytterstaden ska främjas och potentialen för nyföretagande ska utvecklas. Vidare ska stadens ny- och småföretagarstrategi implementeras. I företagsområdet Högdalen ska arbetet med nätverksaktiviteter och projekt fortsätta för att stärka förutsättningar för uppbyggnad av ett miljötekniskt kluster i söderort.

Arbetet med att ge stadsdelsnämnderna verktyg i sin roll i det lokala näringslivsarbetet kommer att fortsätta. I det lokala arbetet kommer fokus även vara socialt företagande, ökat kvinnligt entreprenörskap samt frågor som är viktiga på lokal nivå som trygghet och städning etc. I samarbete med berörda förvaltningar ska en handlingsplan för utveckling av områden där stadens nämnder och bolag kan göra mest nytta och ge störst positiv effekt för företagandet i Stockholm tas fram. Vidare ska särskilt fokus läggas på att öka antalet

arbetsplatser i Stockholms södra delar och riktade insatser mot kvinnor med utländsk bakgrund som vill starta företag.

Förbättra lokalutnyttjandet

Koncernens verksamhet bedrivs från ändamålsenliga och energieffektiva lokaler på Drottninggatan 33 och på Kulturhuset Stadsteatern. Fastighet på Drottninggatan är genom fastighetsägaren (Stena Fastigheter), miljödiplomerad (Green Building certifierad). Fastighetsägaren arbetar konkret med att minska elanvändningen, minska värmeanvändningen samt minska vattenanvändningen. Målet fram till 2020 är att minska energiandvändningen med 20 procent. Ytterligare ett led i detta är att Stena Fastigheter enbart köper grön el. Kulturhuset Stadsteatern är genom Fastighetskontoret miljöcertifierad enligt systemet BREEAM In Use som lämpar sig särskilt väl för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Energisparprojekt pågår kontinuerligt på Kulturhuset för att minska energianvändningen. I miljö- och energiarbete arbetar Fastighetskontoret med att söka källor till hög energiförbrukning och miljöpåverkan och för att hitta lösningar på problemen.

Översyn av verksamhetens lokaler sker löpande med sammantagen hänsyn taget till klimatpåverkan, tillgänglighet, säkerhet och kostnadseffektivitet. Med anledning av koncernens uppdrag avseende Eurovision Song Contest 2016 (ESC) undersöks möjligheten att inrymma hela eller delar av kansliet för ESC i verksamhetens befintliga lokaler.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

I syfte att förbättra förutsättningarna för stadens näringsliv och generera ökad tillväxt genomförs årligen attitydundersökningar inom näringslivet. Inkomna synpunkter och åtgärdsförslag sammanställs och delges berörda nämnder, styrelser och beslutsfattare. Genom samarbetet med Företagsgrupperna Stockholm (FGS) och de frukostmöten som genomförs fortsätter arbetet med att utveckla de nätverk som finns samt sprida kunskap. Detta ska även fortsättningsvis vara en plattform för att ta in företagens synpunkter till stadens tjänstemän. Det lokala näringslivsarbetet ska stärkas och särskilt fokus ska läggas på entreprenörskap bland kvinnor och personer med utländsk bakgrund. Frukostmöte arrangeras med en bredare Corporate Social Responsibility ansats och Stockholms nyföretagarcentrum informerar om socialt företagande.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

I samband med företagskontakter och i samarbete med arbetsmarknadsnämnden genomförs insatser för att få fler praktikplatser och dessutom tillsammans med stadsdelsnämnderna utveckla möjligheten för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag. Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen och serviceförvaltningens kontaktcenter Stockholm har företagslotsens verksamhet utökats till att också omfatta frågor kring praktikplatser och jobbtorgmatchning. Vidare informeras löpande om praktikplatser vid kontakter med näringslivet.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Medarbetarna utgör en viktig resurs när det gäller att uppnå uppsatta mål. Därigenom är jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering en självklarhet där olikheter tas tillvara och flerspråkighet är meriterande. Mycket av arbetet som bedrivs riktar sig utanför Sveriges gränser. Det är en prioriterad uppgift att bredda koncernens språkkompetens vid rekrytering och beakta värdet av de kvaliteter som en etnisk och kulturell mångfald tillför organisationen.

I möjligaste mån bereds medarbetare möjlighet till ledighet vid högtider föranledda av religion eller trosuppfattning. Koncernen strävar efter att underlätta för alla kvinnliga och manliga arbetstagare att vara både förälder och förvärvsarbetare genom att exempelvis förlägga möten på tider så alla kan delta. Vidare ansvarar alla chefer för att medarbetare inte missgynnas på grund av sitt föräldraskap genom att särskilt beakta arbetssituation, arbetsuppgifter, arbetstider, löneutveckling och karriärmöjligheter.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

För att skapa en god arbetsmiljö arbetar koncernen med information och utbildning för att skapa förståelse och insikt om vikten av jämlikhet m.m. Vidare säkerställs vid varje anställningstillfälle att diskriminering inte förekommer. Antalet tillsvidareanställda inom koncernen uppgår till 65 varav 50 kvinnor och 15 män. I samband med den årliga lönekartläggningen upprättas en handlingsplan för jämställda löner. Vidare informeras de fackliga förbunden om koncernens arbete med lönekartläggning och jämställda löner i samband med den årliga lönerevisionen. Vid stöd till evenemang informeras om jämställdhetsperspektivet och bolaget ska ta fram material för att löpande verka för jämställda arrangemang.

S:t Erik Livförsäkring

A: Uppgift enligt kommunfullmäktigers direktiv och inriktningsmål

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget har i uppgift att samordna hanteringen av pensioner i koncernen Stockholms Stadshus AB samt att minimera riskerna i denna pensionsskuld.

Ägardirektiv för S:t Erik Livförsäkring AB 2016-2018

Bolaget ska

- fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag
- sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt
- tillsammans med koncernledningen utvärdera verksamheten avseende måluppfyllnad och initiala syfte
- fortsätta arbetet med att samordna bolagens administration med S:t Erik Försäkrings AB
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

	2015	2016	2017	2018
Resultat krav efter finansnetto, mnkr	43	44	45	46

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

I Kommunfullmäktiges budget för 2015 – En jämlik och hållbar stad, anges inriktningsmål för stadens verksamheter.

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

- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Ett Stockholm som håller samman

S:t Erik Liv ska vara med och bidra till ett Stockholm som håller samman så långt detta är möjligt. Eftersom bolaget inte har någon egen verksamhet inom det berörda området måste S:t Erik Liv huvudsakligen bidra till målet genom att stödja övriga verksamheter.

Ett klimatsmart Stockholm

S:t Erik Liv ska bidra till ett klimatsmart Stockholm. Detta är någonting som ska genomsyra hela verksamheten. Bolaget ska exempelvis inte ha några egna motorfordon. Istället ska personalen i möjligaste mån välja andra transportmedel så som gång-, cykel eller via kollektivtrafik. Elförbrukningen i bolagets lokaler ska hållas fortsatt låg genom att välja tekniska lösningar med låg energiförbrukning.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

S:t Erik Liv kan lättast bidra till ett ekonomiskt hållbart Stockholm genom att effektivisera den egna verksamheten och tillhandahålla effektiva pensionslösningar. En kostnadseffektiv egen verksamhet uppnås genom att de administrativa kostnaderna hålls så låga som möjligt. Därtill måste stadens och S:t Erik Livs eget risktagande optimeras i förhållande till den finansiella risk organisationen är beredd att bära.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

S:t Erik Livs verksamhet ska i alla lägen grunda sig på en människosyn som innebär att alla människor har ett likt värde. Vi ska ha ett Stockholm fritt från diskriminering där alla känner sig välkomna. Bolagets medarbetare ska bemöta andra som de själva vill bli bemötta, jämlikt, utan fördomar och förutfattade meningar. S:t Erik Liv ska fortsätta att vara en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

B: Strategier och marknadsförutsättningar

Bolagets verksamhet ska bestå i att fortlöpande försäkra upparbetade förmånsbaserade tjänstepensionslöften i de dotterbolag till Stockholms stad som använder sig av de kommunala pensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS-planen. Pensionskapitalet ska i möjligaste mån förvaltas så att de framtida pensionsåtagandena tryggas Realt. Verksamheten ska bedrivas så kostnadseffektivt som möjligt med högt ställda krav på kvalitet.

Långsiktiga marknadsförutsättningar

S:t Erik Liv försäkrar idag samtliga bolag i koncernen som använder sig av KAP-KL och PA-KFS-planen. Kap-KL omfattar från och med 2014 enbart personer födda 1985 och tidigare. De som är födda senare omfattas av den helt avgiftsbestämda planen AKAP-KL. Det betyder att livbolaget har en väldigt trygg och stabil kundbas men också att premieintäkterna kommer att minska under en period med övergångsregler för att på sikt upphöra helt. Bolaget är inte på något sätt beroende av att ha löpande premieintäkter. De mycket långa åtagandena som bolaget försäkrat, på upp till 70 år, inkluderar en buffert för samtliga omkostnader fram till dess att samtliga åtaganden har uppfyllts.

Verksamhetens inriktning

Det övergripande målet med S:t Erik Livs verksamhet är att infria bolagets pensionslöften inklusive inflationsuppräknings.

För att göra verksamheten så kostnadseffektiv som möjligt och minska risken för handhavandefel kommer bolaget att sätta ett nytt verksamhetssystem runt årsskiftet 2015/2016.

Det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II, kommer att träda i kraft 1 januari 2016. I lagförslaget finns särskilda undantagsregler för rena tjänstepensionsföretag. Undantagsreglerna är särskilt framtagna för företag likt S:t Erik Liv som enbart bedriver tjänstepensionsverksamhet. Trots undantagsreglerna för tjänstepensionsföretag ställs det högre krav på intern styrning och kontroll samt kvalitetssäkring av bolagets processer. Regelverket innebär högre kapitalkrav för de flesta typer av försäkringsbolag, dock inte tjänstepensionsföretag.

SWOT-analys

Styrkor

1 – Marknadsposition

Bolaget försäkrar samtliga kunder på sin begränsade marknad och är inte beroende av ytterligare premieintäkter för att säkra den framtida verksamheten.

2 – Ägaren

Att ha en ägare med starka finanser är en styrka som också minskar risken för försäkringstagarna.

3 – Affärsidé

S:t Erik Liv ger ägaren möjlighet att placera sina tillgångar på kapitalmarknaden så att avkastningskravet överensstämmer med önskad riskaptit.

Svagheter

1 – Nyckelpersonsberoende

Att enbart ha tre anställda innebär ett stort personberoende och en möjlig hög risk.

2 – En stor del av verksamheten är outsourcad.

Att en stor del av verksamheten är outsourcad ställer höga krav på uppföljning och kontroll.

3 – De kommunala pensionsplanerna blir avgiftsbestämda

Bolaget befinner sig på en minskande marknad.

Möjligheter

1 – Nytt verksamhetssystem

Bolagets nya verksamhetssystem minskar risken för fel och ökar effektiviteten i verksamheten ytterligare.

2 – Ny leverantör av pensionsadministration

Bolagets nya leverantör av pensionsadministration har stora möjligheter att förbättra kvaliteten i sitt arbete.

3 – Solvens II

De högre kraven på intern styrning och kontroll medför effektivare processer och minskar risken för fel.

Hot

1 – Aktiekursrisk

En ny finanskrasch kan medföra att avkastningen på främst bolagets aktieplaceringar blir lägre än förväntat.

2 – Långlevnadsrisk

Det försäkrade kollektivet lever längre än gjorda livslängdsantaganden.

3 – Valutarisk

Valutakursförändringar som påverkar värdet på bolagets aktieportfölj negativt.

Sammanfattning av SWOT-analys

Identifierade svagheter och hot är sedan tidigare identifierade i bolagets riskhanteringsprocess. Bolaget arbetar därför fortlöpande med att hantera dessa risker. Identifierade Styrkor och möjligheter är i sin tur till stor del en effekt av tidigare beslut fattade av bolaget och dess ägare, alternativt en effekt av rådande regelverk som bolaget kan dra nytta av.

C: Ekonomisk analys

Bolaget räknar med att det ekonomiska utfallet kommer att följa ägarens avkastningskrav. Det ekonomiska resultatet är till stor del avhängigt av avkastningen på bolagets tillgångsportfölj. Stora kast på finansmarknaden kan därför innebära tillfälliga avsteg från ägarens resultatkrav.

Budgeterad omsättning beräknas bli 70 miljoner kronor vilket motsvarar samma nivå som 2015. Budgeterade pensionsutbetalningar förväntas öka med en miljon kronor jämfört med prognosen för innevarande år. Kapitalavkastningen bedöms bli 67 miljoner kronor 2016 vilket är 28 miljoner kronor lägre jämfört med prognostiserat utfall för 2015. Driftkostnaderna förväntas bli cirka 0,6 miljoner kronor högre 2016 jämfört med prognostiserat utfall 2015. Ökningen beror till största delen på tillkommande avskrivningar av bolagets nya verksamhetssystem om cirka 1 miljon kronor per år.

D: Stora projekt och investeringar

S:t Erik Liv planerar inte för några investeringar under prognosperioden annat än i samband med omallokeringar av bolagets kapitalplaceringar.

E: Särskilda uppdrag

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Bolaget ska erbjuda en god arbetsmiljö för sina anställda genom att erbjuda intressanta och stimulerande arbetsuppgifter i en modern kontorsmiljö. Personalen ska erbjudas subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Vid behov ska företaget stötta enskilda individer genom särskilda åtgärder så som rökavvänjning eller annan hälsocoachning. Jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering ska prägla arbetsplatsen.

Interna utvecklings- och processarbeten

Den 1 januari 2016 träder en nya EU-gemensam lagstiftning ikraft för försäkringsbolag, Solvens II. Kraven jämfört med nu gällande regler är betydligt högre. De nya reglerna ställer högre krav på intern styrning och kontroll med bland annat högre krav på systematisk riskhantering. Bolagen måste i ökad omfattning dokumentera samtliga sina processer och i möjligaste mån automatisera dessa i system så att kvaliteten på utfört arbete kan säkerställas och att samtliga uppgifter kan spåras tillbaka till källan. S:t Erik Liv har förberett verksamheten sedan ett par år tillbaka i tiden.