

Handläggare:
Inger Kjaerboe, 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Budget och ägardirektiv 2016 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget och ägardirektiv 2016, inklusive bilagor, för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Samtliga bolagsstyrelser får i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2016 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Koncernledningen får i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Föreslagna limitgränser för bolagen år 2016 och direktutlåning via moderbolaget till SGA Fastigheter och Stockholms Stadsteater godkänns (bilaga 8).
5. Anmälan av ”Strategisk inriktning för företagsområden”, bilaga 10, godkänns, och överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Kommunfullmäktige tog den 19 november 2015 beslut om Budget 2016 och inriktning 2017-2018 för Stockholms stad samt ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB.

Koncernen Stockholms Stadshus AB är helägd av staden och är en del av kommunkoncernen. I koncernen ingår 17 aktiva bolag, inklusive moderbolaget. Bolagen indelas i tre huvudområden; fastigheter, infrastruktur samt övriga bolag. Därutöver finns ett

vilande bolag och två intressebolag. Hälften av koncernens bolag har egna underkoncerner.

Moderbolaget har till uppgift att följa upp att kommunfullmäktiges ägardirektiv verkställs i bolagskoncernen, svara för övergripande planering, utveckling av verksamheterna samt styrning och uppföljning av dotterbolagens ekonomi och verksamhet i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv.

Ärendet

I ärendet redovisas förslag till budget för hela koncernen Stockholms Stadshus AB.

Koncernens bolag har tagit fram budgetförslag/verksamhetsplaner för verksamheten det kommande året till sina respektive styrelser, som utgår från de ägardirektiv, inriktningsmål, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner som fastställts i kommunfullmäktiges budget 2016.

Med utgångspunkt i stadens nya vision 2040 – ett Stockholm för alla, kommer koncernens bolag arbeta utifrån följande inriktningsmål under tiden fram till och med 2018.

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

Koncernledningen har analyserat dotterbolagens budget/verksamhetsplaner för 2016. Förutom de övergripande inriktningsmålen antas genom detta ärende även ägardirektiven, gemensamma indikatorer, basnyckeltal samt särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen. Ägardirektiv och indikatorer för samtliga bolag redovisas i bilaga 6. Ärendet är uppdelat i Sammanfattning av kommunfullmäktiges inriktningsmål, Förutsättningar – omvärld, Ett Stockholms som håller samman, Ett klimatsmart Stockholm, Ett ekonomiskt hållbart Stockholm och Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Ärendet avslutas med koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Samtliga nämnder och bolagsstyrelser använder stadens ledningssystem ILS och den webbaserade ILS-webb vid planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål. Bolagen har utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv formulerat egna mål och indikatorer samt redovisar planerade aktiviteter för att uppnå inriktningsmålen. Se vidare i bilaga 7.

I det följande redovisas ett sammandrag av bolagens planer för år 2016 för att genomföra sina uppdrag fördelade på kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Detaljerad redovisning återfinns i ILS-webb och i bilaga 5 med VD-kommentarer.

Förutsättningar – omvärlden

Världsekonomin utvecklas långsamt

Under hösten har den globala ekonomin utvecklats svagare än förväntat. Internationella valutafonden (IMF) bedömer i sin senaste prognos från oktober att den globala BNP-tillväxten blir 3,1 procent i år, att jämföra med 3,4 procent år 2014. År 2016 väntas tillväxten bli 3,6 procent. Utvecklingen hämmas framförallt av en svag utveckling i tillväxtländerna. En ökad oro och spänning i världen, med den geopolitiska krisen i Syrien i fokus, leder också till osäkerhet om den framtida utvecklingen.

USA förväntas fortsätta att vara draglok för världsekonomin framöver, även om tillväxtutsikterna dämpats något. Positivt är att tillväxten i euroområdet har förstärkt det senaste året, framförallt i Sydeuropa.

Sveriges ekonomi i återhämtning

Den svenska ekonomin befinner sig sedan ett par år tillbaka i en konjunktur-återhämtning. Statistik för andra kvartalet 2015 visar en BNP-tillväxt på 3,3 procent, jämfört med motsvarande kvartal 2014, vilket är den högsta tillväxten i årstakt sedan tredje kvartalet 2011. Inhemsk efterfrågan växer snabbt och BNP beräknas öka med drygt 3 procent både i år och nästa år.

Antalet sysselsatta fortsätter att öka, även om ökningstakten mattats av något. Samtidigt ökar även arbetskraften snabbt, bland annat som en följd av den stora invandringen till Sverige. Eftersom nyanlända har en svagare ställning på arbetsmarknaden bedömer Konjunkturinstitutet att arbetslösheten minskar relativt långsamt de närmaste åren. Den svenska ekonomin präglas fortfarande av låg inflation och vid det senaste penningpolitiska mötet den 27 oktober beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på - 0,35 procent, och en första höjning beräknades ske först under första halvåret 2017.

Stockholms konjunktur utvecklas väl

Konjunkturen i Stockholm fortsätter att utvecklas väl. Ett tecken på detta är Stockholms Handelskammars konjunkturbarometer för näringslivet, som ligger klart över det historiska genomsnittet. Även arbetsmarknaden i Stockholm utvecklas bra, även om de senaste årens starka sysselsättningstillväxt har avtagit något. Arbetslösheten har minskat i såväl staden som länet sedan hösten 2013. Ungdomsarbetslösheten fortsätter att sjunka både räknat i antal och andel av de inskrivna arbetslösa. Ett problem är att i gruppen inskrivna arbetslösa blir andelen utrikes födda fler och andelen inrikes födda färre. Etableringen av nyanlända är en av regionens största utmaningar de kommande åren.

Sveriges folkmängd ökade med 81 300 till 9 828 655 personer under årets tre första kvartal. Stockholms län ökade mest med 26 112 personer till 2 224 156. Det innebär att Stockholms län stod för 32 procent av landets folkökning. Stockholms stads befolkning ökade med 9 515, och hade den 30 september 921 504 invånare.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ekonomiska förutsättningar för koncernen Stockholms Stadshus AB

I likhet med föregående år uppvisar bolagen en positiv resultatutveckling. Flertalet bolag räknar med att uppnå de resultat efter finansnetto som kommunfullmäktige fastställt. Några bolag visar bättre resultat. Det är framförallt Stockholms Hamn och Stokab som bidrar med förbättrade resultatnivåer. I första hand genom lägre räntekostnader och avskrivningar, men även genom ökad omsättning.

Nuvarande räntenivån medför att räntekostnaderna är mycket låga för stadens bolag. Även det nya regelverket K3, som infördes 2014, bidrar även i år till en positiv effekt genom att underhållskostnaderna aktiveras. Den positiva effekten av K3 kommer dock att dämpas av successivt genom ökade avskrivningar under kommande år.

Bolagens totala rörelseintäkter beräknas uppgå till 14 619 mnkr i budget 2016, vilket är en ökning med drygt 580 mnkr i jämförelse med budget 2015. Intäktsökningen är fördelad över flera bolag. En del av ökningen, är en effekt av kommunfullmäktiges beslut 2015 om höjd VA-taxa för Stockholm Vatten. Resterande intäktsökning avser tillkommande hyror för nyproduktion av bostäder och den ökade omsättningen hos Stokab och Stockholm Hamnar.

Budgeterat resultat efter finansnetto för dotterbolagen beräknas till 998 mnkr, att jämföra med kommunfullmäktiges resultatkrav om 818 mnkr. Förutom omsättningsökningarna bedöms koncernjusteringarna uppgå till lägre nivå än vad som tidigare antagits. Koncernjusteringarna avser avskrivningar av övervärden som uppstod när moderbolaget köpte stadens minoritetspost i koncernen år 2006.

Budgeterat resultat efter finansnetto för bolagskoncernen inklusive resultatandel för intressebolagen (Mässfastigheter i Stockholm AB och AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad) beräknas till 1 629 mnkr. Intressebolagens resultatandel beräknas uppgå till drygt 630 mnkr. Ökningen i jämförelse med föregående år är en helårseffekt då intressebolaget Fortum Värme förvärvades den 1 juli 2014. Resultatandelen från intressebolag redovisas i resultaträkningen enligt gällande redovisningsprinciper. Resultatandelen utgör värdet på aktieinnehavet och kan inte användas i bolagskoncernens löpande verksamhet.

Årets resultat efter skatt för koncernen Stockholms Stadshus AB beräknas till drygt 1 278 mnkr.

Aktieutdelningen till staden har budgeterats till 1 000 mnkr, enligt kommunfullmäktiges beslut. För att klara utdelningen till staden använder moderbolaget tidigare genererat fritt eget kapital. Utdelningen är preliminär och kan justeras genom beslut senast i samband med att kommunfullmäktige godkänner tertialrapport 2 för år 2016.

Soliditeten beräknas uppgå till 47 % för koncernen.

Koncernens beräknade investeringsvolym uppgår till ca 11,5 mdkr år 2016. Det är drygt 700 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsram. Se vidare under avsnitt ”Investeringar och stora projekt”.

Begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor

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

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

I 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 i samband med 2015 års bokslut. För bolagskoncernen bedöms ett bortfall av avdragsrätten för dessa två år motsvara en total tillkommande kostnad i storleksordningen 400-500 mnkr. Ett sådant beslut av Skatteverket vill Stockholms Stadshus AB få en rättslig prövning av och beslutet kommer därför att överklagas.

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

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

nuläget inget enhetligt förslag till lösning. Det innebär att bolagen kommer att analyseras utifrån deras olika förutsättningar. I bolagskoncernen finns i dagsläget två dotterbolag som är koncernbidragsberoende, det är Stockholms Stadsteater och SGA Fastigheter. Från och med år 2016 föreslås utlåningen till dessa dotterbolag ske direkt via moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB avser att återkomma i samband med årsbokslutet 2015 med lägesrapport och handlingsplan.

Bolagens limiter

Kommunkoncernens totala ram för utlåning och borgensteckning för bolagen samt fastighetsnämnden är fastställd till 90 mdkr av kommunfullmäktige. Limitbehovet för de enskilda bolagen framgår av bilaga 8. Bolagens limitnivå fastställs i samråd med stadsledningskontorets finansavdelning utifrån bolagens planerade investeringsramar och behov av rörelsekapital.

Investeringar och stora projekt

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och majoriteten av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bolagskoncernens investeringsverksamhet, som främst sker i fastigheter och infrastruktur, är omfattande och ligger på en fortsatt hög nivå.

Bolagskoncernens förslag till investeringar år 2016 uppgår till 11 521 mnkr, vilket är drygt 700 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. De största enskilda avvikelserna är Stockholm Vattens minskade behov om 365 mnkr, Micasa Fastigheters minskning om 230 mnkr och Stockholmshems om 119 mnkr. Stockholm Parkering aviserar dock ett ökat investeringsbehov om 96 mnkr. I Stockholm Vattens fall beror avvikelserna på tidsförskjutningar i projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). Arbete med att ta fram en uppdaterad tidplan och reviderad kalkyl för projektet pågår. Projektet föreläggs även för koncernstyrelsen i separat ärende. Micasa Fastigheters minskade investeringar beror också på tidsmässiga förskjutningar i projektet Hamnvakten 7 och en ändrad inriktning avseende fastigheten Vårdhemmet 2. Stockholmshem håller en fortsatt hög investeringstakt i nyproduktion. Det minskade investeringsbehovet avser istället investeringar i underhåll samt om- och tillbyggnad. Stockholm Parkerings ökade investeringsnivå förklaras i huvudsak av förvärv av garaget under Tele2 Arena.

Bostadsbolagens investeringar omfattar cirka 5,6 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2016. Den planerade nivån för nyproduktion uppgår till 1 900 påbörjade lägenheter för de tre bostadsbolagen år 2016. Utöver den ordinarie nyproduktionen tillkommer investeringar i tillfälliga bostäder inom ramen för flyktingmottagandet. Främst berörs Stockholmshem, men även andra bolag inom koncernen kan komma att beröras. Den totala investeringsutgiften relaterad till flyktingmottagandet är ännu inte känd och behovet av tillfälliga bostäder förändras mycket snabbt. En justering av investeringsnivåerna med hänsyn till flyktingmottagandet kan behöva ske i tertialrapport 1, 2016.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab planerar investeringar om cirka 3,4 mdkr för år 2016. Stockholm Vatten planerar att investera totalt 1 865 mnkr, där 760 mnkr avser projektet SFA. Stockholms Hamns största

investeringar är Stockholm Norvik Hamn, utvecklingsprojekt Kapellskär och utbyggnaden av Värtapiren. Under 2016 planerar Stockholms Hamn att investera cirka 1 300 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Stokabs investeringar under 2016 beräknas uppgå till 200 mnkr, vilket även det är i linje med kommunfullmäktiges budget.

Micasa Fastighets, SISAB, SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar att göra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om totalt cirka 2,5 mdkr för år 2016. De högsta investeringarna förväntas SISAB genomföra och de beräknas uppgå till 1 600 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. SISAB:s investeringar i stadens skolor och utbildningslokaler befinner sig nu på historiskt höga nivåer. SGA Fastigheter har under 2016 en investeringsbudget om 40 mnkr. I de planerade investeringarna ingår bl.a. wifi, evenemangsteknik och upprustning av loger inför Eurovision Song Contest.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Många arbeten skapas på Stockholms växande arbetsmarknad. Trots detta råder arbetskraftsbrist i många yrken, samtidigt som arbetslösheten i vissa grupper av unga ökar. För att motverka detta arbetar bolagen med att erbjuda vägar in i på arbetsmarknaden för långtids-arbetslösa, nyanlända och personer med funktionsnedsättning via Jobbtorg Stockholm och Open Eyes¹.

Bolagen inom koncernen har tillsammans med arbetsmarknadsnämnden formulerat konkreta strategier och planer för att bidra till stadens ökade ambitioner att erbjuda jobb och praktik för att minska ungdomsarbetslösheten. Flera bolag har både lång erfarenhet kopplat med goda exempel, vilka är viktiga att använda för koncernen som helhet. En viktig utgångspunkt är att ungdomarna erbjuds arbete eller praktikplats med meningsfulla arbetsuppgifter och ett tydligt stöd med aktiv handledning.

Under kommande år kommer bolagen att erbjuda platser för kommunala visstidsanställningar, via Jobbtorg Stockholm, med fokus på att skapa de bästa förutsättningarna för aspiranterna och verksamheterna. Detta sker parallellt med att arbetsuppgifterna inte får skapa undanträngningseffekter. Bolagen kommer fortsätta arbeta för att i största möjliga mån implementera sociala krav i upphandlingar där det är möjligt. Exempelvis har SISAB i upphandlingen av renoveringen av Dalhagsskolan infört särskilda villkor för att ungdomar i närområdet ska involveras i renovering och byggnationen.

Bolagen samarbetar därutöver med förvaltningarna i syfte att möjliggöra för ungdomar att få sommarjobb vid bl.a. bolagens anläggningar. I samband med SBR:s företagskontakter och i samarbete med arbetsmarknadsnämnden genomförs insatser för att få fram fler praktikplatser och med stadsdelsnämnderna utvecklar bolaget möjligheten för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag. Flera bolag bidrar även till stadens arbete genom att vara delaktiga i yrkesinriktade utbildningar och föra dialog

¹ OpenEyes är en del av Stockholms stads arbete för att skapa karriärvägar för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

med leverantörer och samarbetspartners, för att fler ska vara med och bidra med arbetsplatser. Micasa Fastigheter anordnar tillsammans med en markentreprenör feriejobb för ungdomar i bolagets närområde. Stockholm Vatten har fyra lärlingsprogram (rörläggare, ledningstekniker, processtekniker och eltekniker) och bolaget 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.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Bostadsbristen begränsar stadens utveckling och stockholmarna. Takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror och ett fördubblat bostadsbyggande inom de allmännyttiga bostadsbolagen. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020.

De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, har tillsammans byggt mellan 1 000-1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder till minst 3 000 per år till år 2019. Sammantaget planerar de tre bostadsbolagen att påbörja 1 900 lägenheter och färdigställa 842 under 2016.

Uppdraget att fördubbla byggvolymen kräver ett systematiskt arbete med utökning av projektportföljerna hos samtliga bolag. De tre bostadsbolagen samarbetar kring flera utvecklingsprojekt, såsom den stadsövergripande 40K-samordningen med stadens övriga berörda förvaltningar samt projekt Stockholmshuset. Projektet, är ett samarbete mellan stadens bostadsbolag och berörda nämnder för att ta fram ett koncepthus anpassat till Stockholms rådande förutsättningar. Genom att samverka med gemensamma beställningar bedöms byggkostnaderna kunna pressas och möjliggöra att energisnåla och funktionella hus kan byggas snabbare och till rimliga kostnader. Projektets mål är att bolagen tillsammans får markanvisningar om ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshuset. Under hösten 2015 godkände bolagens styrelser genomförandet av upphandling och planerad utveckling av Stockholmshuset, som planeras genomföras under 2016. Första etappen omfattar ca 1 500 lägenheter som planeras byggstartas under 2017.

Svenska Bostäder har sedan ett antal år arbetat med projektet Snabba Hus i samarbete med ”jagvillhabostad.nu” – en intresseorganisation för unga som vill motverka bostadsbristen. Snabba Hus innebär att obebyggd mark, som förbereds för annat nyttjande, används med tillfälliga bygglov för byggnader som kan flyttas. I Västberga byggs 282 lägenheter med inflyttning under sommaren 2016. Svenska Bostäder har därutöver fått markanvisningar för ytterligare cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby, som beräknas byggstarta våren 2016.

Bostadsbolagen har under 2015 arbetat fram en gemensam strategi som innebär en samordning av de tre bostadsbolagens nyproduktionsplaner i tidiga skeden. Syftet är att säkra byggbar mark och skapa en gemensam arena för diskussion, prioriteringar och idéer. Samarbete med tekniska nämnderna bedöms ge förutsättningar att säkerställa att projekt markanvisas till bostadsbolagen. Utifrån strategin ska en gemensam karta och plan arbetas fram under 2016. Även förvärv av projekt i lämpliga lägen kan bli aktuellt under 2016. Att se över möjligheten att bygga på egen mark är även fortsättningsvis väsentligt.

Även andra av koncernens bolag bidrar till nyproduktionsmålen. Som exempel kan nämnas SGA Fastigheter, som genomfört utredningar avseende möjligheter till bostadsproduktion inom Globenområdet. Dessa påvisar en potential på ca 1 000 bostäder, som kan byggas vid nuvarande Hovet och på Norra Byggrätten mot Nynäsvägen.

SISAB kommer överföra ett projekt till Svenska Bostäder, kv. Ledinge, f.d. Bussenhusskolan, med syfte att utveckla den för ca 100 bostäder och ge en möjlighet att göra en upprustning av bollplanen.

Genom förvärv av fastigheter i Norra Djurgårdsstaden och Årsta har S:t Erik Markutveckling säkrat stadens rådighet över mark som på längre sikt kan utvecklas till bostäder.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Det är många människor på flykt genom Europa och aldrig tidigare har så många människor sökt skydd i vårt land. En viktig uppgift för både Migrationsverket och landets kommuner är att ordna boenden, både i ett akut ankomstskede och på längre sikt.

Stockholms Stadshus AB ska, i samarbete med socialnämnden, SHIS och fastighetsbolagen, säkerställa boenden för nyanlända personer och ensamkommande flyktingbarn. Under 2016 kommer samtliga fastighetsbolag att medverka till att lösa den akuta bristen på bostäder. Utifrån det arbete som redan gjorts kommer tillfälliga bostäder att ordnas i befintliga lokaler och i bostadsmoduler över hela staden. Prognoserna avseende boenden till nyanlända personer och ensamkommande flyktingbarn överstiger i nuläget vida bolagssektorns produktionskapacitet. En plan för boende kommer att tas fram under året som omfattar olika målgrupper såsom studenter, ungdomar, flyktingar och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Stadens bostadsbolag ska aktivt verka för fler hyresrätter som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. I syfte att sänka trösklarna för att få fast bostad har bostadsbolagen infört kompiskontrakt, vilket innebär att lämpliga lägenheter med rimlig hyra kommer att öronmärkas för ändamålet.

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har bostadsbolagen i uppdrag att bygga nya studentbostäder. Exempel på studentbostadsprojekt är Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen om cirka 240 studentbostäder. Detaljplaner pågår i

Enskededalen med 50 lägenheter samt i Kärrtorp med ytterligare ca 50 lägenheter. I Albano planeras för 1 000 student- och forskarlägenheter.

Ett klimatsmart Stockholm

Hållbar energianvändning

Under 2015 har Stadsledningskontoret reviderat och tagit fram ett förslag till nytt miljöprogram för 2016-2020. Programmet kommer att föreläggas kommunfullmäktige för godkännande under våren 2016, varför gällande mål och indikatorer kan komma att justeras. Som grund för budgetarbetet ligger nu presenterade mål och indikatorer enligt kommunfullmäktiges budget. Koncernens bolag arbetar kontinuerligt med energi-effektivisering i sina fastigheter och anläggningar, men även i den dagliga verksamheten, vid transporter och avfallshantering. T.ex. ställs krav på bra materialval och användningen av byggvarubedömningen vid bolagens upphandlingar. Vid ny-/ombyggnadsprojekt genomförs hos flertalet bolag materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Bostadsbolagen arbetar för ökad sortering och materialåtervinning i samband med rivning, ombyggnad och nyproduktion.

Inför 2016 genomför samtliga fastighetsbolag energieffektiviseringar i samband med upprustning. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda åtgärder och nyproduktionsprojekt fortsätter för att ta tillvara erfarenheter inför kommande projekt. Fortsatta energisatsningar fokuseras till de fastigheter där effekten blir störst. Bostadsbolagen anger mål för 2016 om en genomsnittlig lägre nivå av köpt energi än föregående års nivå. Fastighetsbolagen anger också att de planerar producera ca 1 700 MWh genom egenproduktion från solenergi. Ytterligare potential bedöms finnas, men förutsätter förändringar i skattelagstiftningen för att ytterligare installationer ska bli ekonomiskt lönsamma.

Stockholmshem deltar i samverkan med Stockholms stad i EU-projektet GrowSmarter, som pågår under perioden 2015-2019. Projektet innebär att bolaget inför ett antal smarta energilösningar vid en total upprustning av ca 300 lägenheter vid Valla Torg i Årsta. Projektet innebär betydande investeringar, men bedöms ge viktiga erfarenheter som kan användas i kommande ombyggnadsprojekt.

Målet 2016 för SISAB är att minska energianvändningen med 3 procent, vilket följer stadens och bolagets ambition de senaste åren. Två solcellsanläggningar kommer under 2015-2016 att installeras på Kvickentorpsskolan samt på Thorildplans gymnasium.

Stockholms Hamn fortsätter arbetet med installation av elmätare för att bättre kunna styra och följa upp förbrukningen.

S:t Erik Markutveckling kommer fortsätta arbetet med energieffektiviseringar genom utbyte av tekniska installationer. Projekt pågår också för att utreda om överskottsenergi från hyresgästers verksamhet kan användas för uppvärmning i fastigheterna.

SGA Fastigheter kommer under 2016 att implementera och certifieras för ett energi- och miljöledningssystem. I systemet finns en miljö- och energihandlingsplan, som avser minska SGA Fastigheters energi- och miljöpåverkan.

Av Stockholm Vattens energiförbrukning går 98 % åt till att driva processerna. Energiåtgången beror på produktionskraven. Elförbrukningen förväntas öka, då UV-behandling för rening av dricksvatten nu även sker vid Norsborgs vattenverk. Stockholm Vatten har också tecknat ett nytt avtal med Fortum Värme för att använda spillvärme från Henriksdals reningsverk. När projekt SFA är genomfört kommer det ha stor positiv påverkan på utsläppen från verksamheten.

Familjebostäder kommer under 2016 planera för säkra cykelparkeringar vid nyproduktion och i befintligt bestånd. Bolaget planerar också för att företag och föreningar ska kunna etablera bilpoolsverksamheter i samband med nyproduktion.

Stockholm Parkering planerar ytterligare installation av laddstolpar och cykelparkeringar i 12 anläggningar under 2016.

Bostadsbolagen har generellt väl utvecklade system för källsortering. Investeringar och arbetssätt i både nyproduktion och befintliga fastigheter måste dock utvecklas för att bidra till stadens mål för matavfallsinsamling.

Stockholm Vatten och renhållningsnämnden planerar och genomför ett antal utvecklingsprojekt för att nå målet med ökad matavfallsinsamling med information och kampanjer. En översyn av taxestrukturen för att styra mot ökad matavfallsinsamling genomförs. Under 2016 fortsätter förberedelserna av framtida sorteringsanläggningen i Högdalen för optisk sortering.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla dess invånare. Alla, oavsett funktionsförmåga, ska ha rätt till full delaktighet. Byggnader, offentlig miljö och kollektivtrafik ska vara tillgängliga så att alla kan delta på lika villkor. Stadens bolag är viktiga aktörer för att öka tillgängligheten i Stockholm. Fastighetsbolagen planerar för ökad tillgänglighet i sina fastigheter i samband med ombyggnad och renovering. Vidare har bostadsbolagen genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet för att kunna genomföra åtgärder för att förbättra tillgängligheten, bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning och kunna öka möjligheterna till förlängt kvarboende. Diskussioner pågår med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning.

Under 2016 fortsätter även arbetet med att genomföra s.k. inlevelseutbildningar för olika yrkeskategorier inom bostadsbolagen. Syftet är att kunna möta hyresgäster med funktionsnedsättningar på ett bättre sätt.

Micasa Fastigheter ska klassificera alla fastigheter enligt bolagets tillgänglighetsprogram. Alla fastigheter ska ha en garanterad nivå för tillgänglighet. Micasa Fastigheter arbetar också med webben och med ett tydligt skyltsystem.

SISAB driver ett projekt för att öka tillgängligheten i 15 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.

Prioritering av ytterstaden

Koncernens bolag verkar för att bidra till en fortsatt positiv utveckling av ytterstaden. Bolagen verkar för en långsiktig utveckling med fokus på bl.a. hyresgästerna och boendemiljön med ett socialt ansvarstagande. Ett omfattande upprustningsarbete pågår och ombyggnadsprojekt kommer att utföras i samtliga stadsdelar, men med prioritering av ytterstadsområden. Men även andra bolag inom koncernen bidrar till utvecklingen; SBR har ett stort antal uppdrag som syftar till att främja företagande i ytterstaden, både genom förstärkt samverkan med stadens förvaltningar och bolag, men också genom främjande av företagsetableringar och nyföretagande. I företagsområdet Högdalen ska arbetet med nätverksaktiviteter och projekt fortsätta för att stärka förutsättningar för uppbyggnad av ett miljötekniskt kluster i söderort.

Stadsutvecklingen av Järva genomförs i samarbete med stadens nämnder och berörda bolag, som genom omfattande åtgärder ska utveckla livsmiljön och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Familjebostäder genomför en av bolagets stora satsningar i Rinkebystråket, vilket innebär tillskott av både service och nya arbetsplatser till området. I Rinkeby genomför också Svenska Bostäder, parallellt med ombyggnad/upprustningsprojekt, ett detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till stadsgator med breda trottoarer och cykelvägar. Därutöver planeras nya hus med ett hundratal lägenheter mot de ombyggda gatorna.

Även i Husby Centrum pågår en stor ombyggnation och omdaning. Svenska Bostäder genomför renovering av befintliga byggnader samt projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar i tät dialog med boende, handlare och intressenter. I detta projekt ingår upprustning av 540 nya lägenheter i fyra kvarter som kommer att genomföras under 2016 och 2017. I Husby verkar även SISAB, i samarbetet med Fryshuset, för att fylla f.d. Dalhagsskolan med flera typer av verksamhet. Tanken är att fram till slutet på 2016 renovera och fylla byggnaderna med skolverksamhet, föreningar och annan social verksamhet.

Svenska Bostäders första Stockholmshus-projekt kommer att genomföras i Tensta på kv. Ledinge i Tensta, som överförs från SISAB under 2016. Under 2016 planerar bolaget att påbörja och färdigställa ca 240 lägenheter i Tensta samtidigt som en detaljplan startas för ny- och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

De stora skivhusen i Akalla renoveras av Svenska Bostäder och under 2016 färdigställs det fjärde i ordningen med ca 100 lägenheter.

I söderort utgår bolagens arbete ifrån Söderortsvisionen som bl.a. syftar till att skapa fler arbetsplatser som komplement till bostäderna för en hållbar stadsmiljö.

Stockholmshem prioriterar genom en aktiv förvaltning områden där bolaget har ett stort bestånd. Ambitionen är att utveckla arbetssätt som gör områdesutveckling till en naturlig

del av bolagets förvaltning. Sedan 2010 har projektet Hållbara Hökarängen genomförts och sedan 2014 pågår arbete med att stimulera en liknande utveckling genom projektet Bagarmossen SmartUp.

Under år 2016 fortsätter Familjebostäder med visionsarbetet i Rågsved, som ska ligga till grund för den planerade utvecklingen av området där bolaget planerar att bygga 180 lägenheter, varav 108 studentlägenheter, med bedömd produktionsstart under senare hälften av 2016.

Stockholms Stadsteater har i uppdrag att utveckla verksamheten i Skärholmen till ett Kulturhus. Nuvarande scenkonstverksamhet i Skärholmen planeras utgöra ett paraply för nya verksamheter och projekt som utgår ifrån deltagarna och medborgarna.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att utveckla ny verksamhet i västerort. Stockholms Stadsteater har tecknat hyresavtal för lokalen Trappan med Svenska Bostäder och ett samarbetsavtal med Vällingby Medborgarhusförening. Verksamheten invigs i januari 2016.

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion och utveckling av större nyexploateringsområden eller av stadsdelar samarbetar stadens fastighetbolag med stadens övriga nämnder för etablering av nya förskolor och skolor.

Under 2016 bedöms ca 20-25 förskolor påbörjas eller planeras av SISAB och bostadsbolagen och i olika projekt, varav SISAB planerar färdigställa sju förskolor under året. Svenska Bostäder kommer bygga förskolor, bl.a. i kv. Duggregnet i Björkhagen, kv. Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden och i kv. Vallgossen på Kungsholmen utökas befintlig förskola med fler avdelningar.

Familjebostäder har tio projekt som innehåller planerade förskolor. Stockholmshem bygger en förskola i kv. Syllen 3 (Årstadal) under 2016 och längre fram planeras fem förskolor i olika nybyggnadsprojekt i både innerstaden och närförort.

SISAB:s största skolbyggnationer under 2016 är Sjöviksskolan i Årstaberget och Norra Djurgårdsstadens skola. Bolaget planerar färdigställa ca två skolor per år under de kommande åren för att möta stadens behov av skollokaler.

S:t Erik Markutveckling 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.

Förbättra lokalutnyttjandet

Koncernens fastighetsbolag är små aktörer på Stockholms lokalhyresmarknad, men betydelsefulla i flera förortscentrum. Målet är främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men det är även viktigt att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar stadens bostadsbolag till att de boende

får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket bl.a. påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

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

Familjebostäder har påbörjat en översyn av bolagets egen lokalisering. Översynen omfattar placeringar av stödfunktioner, besökskontor samt områdeskontor och målet är att uppnå yteffektivisering, kostnadsbesparing samt effektivare arbets sätt.

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens skolor och barnomsorgslokaler utnyttjas effektivare. Bolaget samarbetar med utbildningsnämnden och idrottsnämnden i dessa frågor. SISAB kommer bland annat att verka för att fler idrottshallar byggs i anslutning till skolor samt att klassrum och idrottshallar kan användas utanför skoltid. En viktig uppgift för bolaget är att bredda användningen av skollokaler så att de kan nyttjas för möten, föreningar och som kulturlokaler. Under 2016 är målet bland annat att öka användningen av fem idrottshallar för föreningsidrott efter skoltid.

Som ett led i att skapa mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning flyttar Stockholm Vatten till moderna och energieffektiva lokaler. Redan i oktober 2015 flyttade stora delar av driftverksamheten till nya lokaler i Högdalen, och verksamhetslokalerna i Huddinge avvecklas i slutet av 2015. Flytten av Stockholm Vattens nya huvudkontor, till S:t Erik Markutvecklings fastighet i Ulvsunda, är planerad till våren 2016.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Stockholm ska vara en jämställd stad där makt, möjligheter och resurser fördelas jämnt oavsett kön. Genom att aktivt arbeta med mångfaldsfrågor kan attityder förändras, och olikheter ses som en tillgång för att kunna erbjuda service och tjänster som kan möta alla Stockholms invånare.

Flertalet bolag kommer under 2016 att utforma sina enkäter till kunder och hyresgäster med ett genus- och jämställdhetsperspektiv i syfte att synliggöra eventuella ojämlikheter mellan kvinnor och män/pojkar och flickor. Vissa bolag har utformat specifika projekt inom området; Familjebostäder har genomfört ett första utbildningstillfälle inom ramen för ett pilotprojekt 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.

Flera bolag, som t.ex. SGA Fastigheter, har påbörjat arbetet med jämställdhetskartläggning som resulterar i konkreta åtgärdsplaner. Svenska Bostäder och systerbolagen beaktar genusperspektiv i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att använda bolagets lokaler och allmänna ytor eller skapa tryggare miljöer i bolagets bostadsområden. I Familjebostäder projekt Rinkebystråket har butikmix och service framförallt anpassats efter kvinnor och barn, som ett komplement till Rinkebytorget, som idag särskilt besöks av män. Micasa Fastigheter arbetar för att allmänna utrymmen ska vara inkluderande, tillgänglig och trygga ur genusperspektiv, för grupper med funktionsnedsättningar samt nyanlända flyktingar. S:t Erik Markutveckling kommer 2016, främst vid hyresgästkontakter och hyresgästundersökningar, sträva efter att medvetandegöra eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män bl.a. upplever bolagets lokaler och kontakter med kunder.

Under 2016 kommer bolagskoncernen att genomföra ytterligare satsningar för att höja kunskapen om mänskliga rättigheter, genus och mångfald, samt fortsätta utveckla användningen av könsuppdelad verksamhetsstatistik.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Staden ska vara en bra arbetsgivare som erbjuder så goda arbetsvillkor att fler vill arbeta i staden. Jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering ska genomsyra personalpolitiken.

Bolagen arbetar för att vara attraktiva och konkurrenskraftig arbetsgivare, som utvecklas på ett socialt ansvarsfullt sätt för medarbetare och den omvärld bolagen är verksamma i. Därutöver arbetar de med olika modeller, exempelvis där fokus inte är att vara löneledande, utan en konkurrenskraftig arbetsgivare genom att erbjuda ett hållbart arbetsliv i balans med privatliv med intressanta arbetsuppgifter, stimulerande utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö.

Många av bolagen befinner sig i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av verksamheternas utökade uppdrag genom stadens utbyggnad och tillväxt. I och med bl.a. det ökande bostadsbyggandet förväntas konkurrensen om arbetskraften inom bygg- och förvaltningssektorn, t.ex. ingenjörer, fortsätta att öka inom storstadsregionen. Kompetensförsörjning kommer att vara en av bolagens stora utmaningar de kommande åren. Ett led i arbetet är för bolagen att stärka sina arbetsgivarvarumärken genom exempelvis närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt erbjudande av sommarjobb och praktikplatser. Många av bolagen har sedan en tid tillbaka påbörjat arbetet med att få hållbarhet och det sociala ansvaret integrerat i verksamheten, där en naturlig del blir hur bolaget vill vara som arbetsgivare.

Bolagen har till sina kompetensförsörjningsplaner kopplat rekryteringsprocesser, som är kompetensbaserade. En framgångsfaktor är att olikheter och de kvaliteter som etnisk och kulturell mångfald tillför organisationen ska tas tillvara. Stockholm Vattens arbete för att ungdomar med funktionsnedsättningar ska erbjudas praktikplatser har lett till att flera av ungdomarna anställts av bolaget och idag bidrar i verksamheten på lika villkor.

Bolagen inom koncernen har också upparbetat ett gott samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen, vilket kommer att bidra till att bredda rekryteringsbasen under kommande år.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Stockholmarna ska känna att de har möjlighet att påverka Stockholms utveckling och den framtid som vi lämnar efter oss till kommande generationer. Bolagen arbetar kontinuerligt för att hitta nya former för dialog i syfte att stärka möjligheten till inflytande och delaktighet för de boende. Bostadsbolagen, inklusive Micasa Fastigheter, har sedan flera år tillbaka erfarenhet från hyresgästinflytande och dialog med de boende, bl.a. kring närmiljön och i samband med upprustningar. Arbetet med att tillvarata erfarenheterna från bostadsbolagens stadsdelsutvecklingsprojekt i bl.a. Hökarängen, Järvafältet och Rinkeby och omvandla dessa till strategier som kan utnyttjas på andra ställen kommer också att bidra till att delaktigheten och inflytandet ökar framöver. Även Stockholms Stadsteaters verksamhet Forum Debatt² ska vara verksam på samtliga spelplatser i staden. Därutöver har Stockholms stads Fristadsprogram, som innebär att en författare, eller i vidare bemärkelse, någon som uttrycker sig i skrift, får ett månadsstipendium och en bostad i upp till två år. Med Stockholms Stadsteater som bas finns ett nätverk där författaren kan hitta nya vägar att uttrycka sig, samtidigt får stadens kulturarbetare en ny kollega med nya impulser.

Koncerngemensamma projekt

Den 4 maj 2015 driftsätte stadens nämnder kommunkoncernens gemensamma ekonomisystem Agresso och den 1 oktober 2015 driftsattes pilotbolagen (Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter). Övriga bolag kommer att implementera ekonomisystemet under åren 2016 och 2017. I och med driftsättningen lämnar nämnder och bolag projektet och övergår till förvaltnings- och utvecklingsorganisationen.

Parallellt med ekonomisystemet pågår upphandling av ett nytt gemensamt fastighetssystem för Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter. Implementeringen och driftsättning planeras till 2016 och 2017.

Under 2016 planerar Stockholms Stadshus AB, SGA Fastigheter och S:t Erik Markutveckling att övergå till en ny gemensam lönetjänst, som baseras på redan existerande systemuppsättning. Lönetjänsten och arbetsmodellen kommer att utvärderas under året samtidigt som Stockholms Stadshus AB kommer att driva en studie för att närmare analysera hur man framöver kan arbeta med gemensam löneadministration inom bolagskoncernen.

Ett uppdrag under 2015 för Stockholms Stadshus AB och dotterbolagen har varit att ta fram en CSR-strategi för hur de i verksamheten och vid investeringar, genom en sammanhållen strategi, kan bidra till en positiv samhällsutveckling. Bostadsbolagen har inom ramen för en gemensam strategi utarbetat en tolkning av bolagens allmännyttiga syfte. Denna tolkning ska harmonisera med affärsmässiga principer på avkastningskrav

² Forum/Debatt är Stockholms Stadsteaters avdelning för debatt, diskussion och samtal.

och ett allmännyttigt syfte. Under 2016 ska den gemensamma strategin utvecklas och implementeras utifrån respektive bolags förutsättningar. Utifrån CSR-strategin kommer bolagskoncernen att arbeta fram hållbarhetsredovisning, i enlighet med kommande lagändring i Årsredovisningslagen. En del i redovisningen kommer att vara sociala bokslut. Se vidare i bilaga 9.

Koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag

Moderbolaget **Stockholms Stadshus AB:s** resultatnivå ökar med 14 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budgetnivå. Det beror på att ränteintäkterna ökar p.g.a. att Stockholms Stadsteater och SGA Fastigheter fr.o.m. 2016 kommer att låna direkt av moderbolaget.

Stockholms Stadshus AB ska under året leda arbetet med att ta fram en plan för hur de kommunala bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande till 2017. Detta ska samordnas med berörda nämnder och bolag. Moderbolaget ska även tillsammans med kommunstyrelsen ta fram en genomförandestrategi för att nå målet om 40 000 nya bostäder till 2020

Under året kommer moderbolaget att följa större investeringsprojekt med särskilt fokus på projekt med långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Det gäller bl.a. utvecklingen i Globenområdet, Stockholms framtida avloppsrening, större hamninvesteringar och stadsutvecklingsprojekt såsom projekt Söderstaden. Regelbunden uppföljning sker enligt gällande investeringsstrategi av pågående investeringsprojekt, såsom, större bostads- och skolprojekt. För närvarande är det ett 50-tal stora projekt som följs upp.

Bostadsbolagen gemensamt

Koncernledningens ser mycket positivt på att bostadsbolagen påbörjat flera samverkansprojekt för att förbättra och effektivisera förutsättningarna att bidra till stadens nyproduktionsmål. Gemensam utveckling av Stockholmshusen, en ackvisitionsstrategi samt samverkan med övriga förvaltningar inom 40K-projektet indikerar goda resultat.

Bolagen genomför och ser över möjligheter till även administrativ samverkan genom bl.a. upphandling av ett gemensamt fastighetssystem och utredning om möjligheter till gemensam hyresdebitering, vilket kan ge möjlighet att minska de administrativa kostnaderna. Bostadsbolagen aviserar också att arbetet med prioritering av kommande underhållsåtgärder och uppföljning av genomförda kommer att förstärkas under 2016, vilket ligger i linje med stadens finansstrategi som anger att ersättningsinvesteringar ska finansieras av egna medel. Bolagen avser också att återgå till mera normala nivåer avseende underhåll vilket förbättrar förutsättningarna att koncentrera resurser till nyproduktion.

Redovisning av investeringsvolym och investeringar i nyproduktion och ombyggnad indikerar dock risker för betydande kostnadsökningar, vilket även i det fortsatta arbete måste motverkas om bolagen långsiktigt ska kunna erbjuda bostäder till rimliga hyror som långsiktigt kan bära sina drifts- och finansiella kostnader.

Svenska Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 150 mnkr, vilket är i linje kommunfullmäktiges resultatnivå. I resultatet beräknas insatser inom Järvalyftet till 175 mnkr. Underliggande resultatkrav uppgår till 325 mnkr. Investeringsvolymen bedöms uppgå till 2 380 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges beslutade investeringsvolym.

Koncernledningen ser positivt på Svenska Bostäders fortsatta insatser i Järvalyftet. Under 2016 fortsätter utvecklingen av områdets allmänna plaster såsom Husby Centrum och Rinkeby Allé. Koncernledningen bedömer att dessa åtgärder har förutsättningar att bidra till en fortsatt positiv utveckling av de aktuella stadsdelarna och ligger väl i linje med stadens ambitioner om lokal utveckling. Detta utgör strategiska investeringar för staden och för bolaget genom förväntade positiva effekter i form av ökad trygghet och attraktivitet för områdena, vilket ger förutsättningar för fler arbetsplatser och en ökad egenförsörjning i området.

Svenska Bostäder visar goda resultat i energieffektiviseringsprojekten och bolaget planerar att utveckla erfarenhetsåterföringen i kommande projekt. Koncernledningen poängterar vikten av att bolaget fokuserar på de tekniska och ekonomiska resultaten av genomförda investeringar för att säkerställa ett långsiktigt stabilt driftnetto som kan bära bolagets kostnader.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att anpassa underhållsplanerna till en mer normal nivå och fokuseringen på nyproduktion. Bolagets utveckling av Snabba Hus utgör ett bra exempel på innovationsprojekt med syfte att minska byggkostnaderna och erbjuda bostäder till rimliga kostnader. Det är dock angeläget att bolaget fortsätter verka för en utveckling av nyproduktionsvolymerna för att parera risk för förskjutningar i samverkan med stadens övriga bostadsbolag.

Familjebostäders resultat efter finansnetto beräknas till 350 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges budgeterade nivå. Investeringsvolymen planeras till 1 406 mnkr, vilket är 85 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar i investeringsprojekt. Bolaget har utvecklat projektportföljen med en ökad volym av möjliga byggstarter inom en treårsperiod. För att uppnå stadens nyproduktionsmål år 2020 är det viktigt att bolaget kompletterar portföljen eller verkar för att antalet bostadsprojekt, med tidigare och snabbare genomförande, ökar.

Familjebostäder aviserar ett offensivt arbete med fokus på driftsresultat genom bl.a. kostnadsbesparingar, vilket koncernledningen ser positivt på.

Koncernledningen är positiv till bolagets engagemang i olika ytterstadsområden. Det är av vikt att samordning sker med stadens övriga aktörer samt externa fastighetsägare och näringsliv för att uppnå största möjliga effekt på vidtagna åtgärder och för att ytterligare förstärka möjligheterna till nyproduktion även de närmaste åren.

Stockholmshem budgeterar ett resultat om 381 mnkr efter finansnetto, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Budgeterad investeringsvolym för 2016

uppgår till 1 852, vilket är 119 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges beslut. Avvikelsen beror på förskjutningar av ombyggnationer.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att utvidga projektportföljen, vilket kommer att möjliggöra en fördubbling av nyproduktionen till 2019. När bolaget bedriver flera större moderniserings- och nyproduktionsprojekt krävs framöver även en hårdare prioritering och ett större fokus på ekonomiskt effektiva åtgärder. Syftet är att bolaget ska ha hållbara kassaflöden, vilket ger bolaget handlingsutrymme och minskar behovet av lånefinansiering vid investeringar.

Stockholmshem kommer under 2016 att ingå i utförarorganisationen för mottagandet av nyanlända personer, genom att tillhandahålla tillfälliga bostäder. Koncernledningen uppmanar bolaget att organisera för ett kraftigt ökat behov av tillfälliga bostäder till prioriterade grupper. Det är dock viktigt att behålla affärsmässigheten i kommande upplåtelse.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB resultat budgeteras till 1 mnkr, vilket är enligt kommunfullmäktiges krav.

Koncernledningen ser positivt på bolagets utveckling av systemstöd och breddningen av verksamheten genom en ökad regional närvaro för att skapa en väl fungerande marknadsplats för hyresrätter.

Under 2015 har Stockholmsrummet i Kulturhuset öppnat, vilket bl.a. informerar om Stockholms bostadsmarknad och kommande nybyggnadsområden. Bostadsförmedlingen är aktiv i detta projekt och den utveckling som nu planeras för att förtydliga informationen om ytterstaden.

SISAB:s resultat efter finansnetto budgeteras till 0 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges krav. Bolagets investeringar har budgeterats till 1 600 mnkr enligt beslutad nivå.

Koncernledningen ser positivt på bolagets medverkan i stadens planering av skolor för ett växande Stockholm. Detta arbete bidrar nu till en ökande volym beställningar i både nya skolor och förskolor samt utveckling av befintliga för att möta kommande behov. Även bolagets samarbete med idrottsnämnden för att öka tillgängligheten till idrottshallar ger nu möjlighet att använda ytterligare fem hallar efter skoltid.

SISAB har sedan flera år aktivt arbetat med energieffektivisering och ramavtalet med stadens förvaltningar har reviderats för att ge bolaget full rådighet över energi-användningen. Detta har medfört att energi användningen minskat med 3-5 % de senaste åren och utvecklingen förväntas fortsätta även år 2016.

Koncernledningen vill dock framhålla vikten av att bolaget fortsätter bevaka kostnadsutvecklingen i investeringarna. Det utvecklingsprojekt som genomförts avseende framtidens Förskola är ett bra exempel som kan vidareutvecklas och breddas till andra pedagogiska lokaler.

Micasa Fastigheter budgeterar ett resultat om 90 mnkr efter finansnetto inklusive, vilket är överensstämmer med kommunfullmäktiges beslut.

Budgeterad investeringsnivå för 2015 uppgår till 525 mnkr, vilket är 230 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar och ändrade förutsättningar för en fastighet.

Äldreomsorgsbehovet för perioden 2013-2040 visar att staden med undantag av Region Västerort har ett överskott av vård- och omsorgsplatser fram till 2026. Bolaget är en viktig aktör i Äldreboendeplaneringen och kommer att delta i övriga utredningar som berör lokalförsörjning för bolagets målgrupper. Vid vakanser i bolagets fastighetsbestånd ser koncernledningen med fördel att tillfälligt tomställda lokaler hyrs ut till socialnämnden och SHIS. Syftet är att skapa fler boenden för prioriterade grupper som nyanlända flyktingar, ensamkommande flyktingbarn och familjer med osäkert boende.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto 2015 beräknas uppgå till 28 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges beslut.

Bolagets investeringar under 2015 uppskattas till 67 mnkr och avser främst hyresgäst Anpassningar, i syfte att säkerställa uthyrningsgraden.

Bolaget har en viktig uppgift i att aktivt söka strategiska projekt för stadens långsiktiga utveckling. Ett exempel är förvärvet under 2015 av fyra tomträtter i Årsta och Norra Djurgårdsstaden med ca 34 000 kvm uthyrbar yta och med möjlighet till framtida nyproduktion.

Stockholm Globe Arena Fastigheters Resultat efter finansnetto budgeteras till -150 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Investeringsvolymen beräknas till 40 mnkr enligt beslutad investeringsnivå.

Koncernledningen kommer fortsätta att arbeta aktivt tillsammans med bolaget kring försäljning av byggrätter, Arenagaraget och lokaler som ligger i bottenplanet av Globen Shopping samt Tolv Stockholm. En utredning om Hovets framtid pågår, i syfte att utveckla arenaområdet.

Stockholm Vatten budgeterar ett resultat efter finansiella poster om 37 mnkr, vilket är enligt kommunfullmäktiges budget. Budgeterad investeringsnivå för 2016 uppgår till 1 865 mnkr, vilket är 365 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå för 2015. Den lägre nivån beror på tidsförskjutningar i framförallt SFA-projektet.

Koncernledningen kommer att medverka i bolagets fortsatta arbete med SFA. Arbete med att ta fram en fördjupad lägesrapport med uppdaterad tidplan och kalkyl för projektet pågår. Under 2016 kommer koncernledningen att genomföra extern granskning av projektet.

Koncernledningen ser mycket positivt på att mängden insamlat matavfall förväntas öka. Sorteringsanläggningen med optisk sortering av hushållsavfall i Högdalen som beräknas tas i drift 2017/2018 kommer ytterligare att bidra till en ökad matavfallsinsamling. Att nå målet om 70 % matavfallsinsamling till 2020 kommer dock att kräva avsevärda insatser och en omställning hos samtliga fastighetsägare.

Stockholms Hamn budgeterar ett resultat om 94 mnkr, vilket är 19 mnkr bättre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen avser ökning av omsättningen. Bolagets goda resultatutveckling är positiv, men koncernledningen vill betona att den är nödvändig för att möta den ökande investeringsvolymen som de stora projekten Värtahamnen, Kapellskär och Norvik medför. Dessa ger också förutsättningar för ökande intäkter. Investeringsvolymen budgeteras enligt kommunfullmäktiges nivå.

Koncernledningen ser också mycket positivt till bolagets medverkan till att bygga fler bostäder genom utvecklingen av Värtahamnen, Frihamnen och Loudan. Även det stora projektet Norvik som nu planeras starta 2016 är nödvändigt för att möjliggöra den fortsatta utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. Koncernledningen vill framhålla vikten av att bolaget följer marknaden för att säkerställa de prognosticerade intäktsvolymerna i de utvecklade hamnområdena.

Stokab budgeterar ett resultat efter finansnetto om 199 mnkr, vilket är 14 mnkr bättre än kommunfullmäktiges ägarkrav. Det beror främst på lägre räntor och avskrivningar. Investeringsvolymen budgeteras enligt kommunfullmäktiges nivå.

Koncernledningen ser mycket positivt på bolagets resultatutveckling och kontinuerligt ökande volymer i utbyggd svartfiberinfrastruktur och kunder. Bolaget har också förstärkt nätstrukturen i ytterområdenas företagsområden och justerat prissättningen till att bli mer lägesneutral, vilket bidrar till ett Stockholm som ”håller samman”. Förutsättningarna att kunna ha en god digital anslutning med hög kapacitet har utjämnats. Det bidrar till förutsättningar för fler arbetsplatser i hela staden på lika villkor.

Stockholms Stads Parkerings resultat efter finansnetto är budgeterat till 50 mnkr, vilket i stort är i linje med kommunfullmäktiges budget. Investeringsvolymen budgeteras till 253, vilket är 96 mnkr högre än kommunfullmäktiges investeringsnivå. Ökningen avser förvärv av garaget under Tele2arenan.

Koncernledningen uppmanar bolaget att planera för och vara redo att bemöta de konsekvenser som ett riksdagsbeslut om höjda trängselskatter kan leda till. Syftet är att långsiktigt upprätthålla bolagets lönsamhetsnivå. Koncernledningen kommer tillsammans med SGA Fastigheter och Stockholm Parkering, att i början av 2016, utreda förutsättningarna för Stockholm Parkering att förvärva garaget under Tele2 Arena.

Stockholms Stadsteater budgeterar ett underskott om 350 mnkr, vilket är i linje med beslutad nivå. Stadsteatern fortsätter utveckla verksamheten, med en breddning av det kulturella innehållet i Kulturhuset och genom utveckling av ”filialer” i Vällingby och Skärholmen. Under 2016 planeras också Kretsteatern med öppna föreställningar på olika

spelplatser i ytterstaden utvecklas. Enligt kommunfullmäktiges direktiv utvecklas Parkteatern till en verksamhet under hela året.

Koncernledningen måste betona vikten av bibehållen självfinansieringsgrad av verksamheten för att koncernen inte ska drabbas av en potentiell stadsstödsproblematik.

Stockholm Business Region budgeterar ett 0-resultat, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Koncernledningen ser positivt på bolagets medverkan till en ökande besöksnäring samt den välbesökta etableringen av Stockholm Visitors Center i Kulturhuset. Stockholm Business Region aviserar också att antalet nystartade företag bedöms överträffa målsättningen, vilket tyder på en effektiv verksamhet inom detta område.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter inom Stockholm Business Alliance (SBA). Det gemensamma målet för de kommuner som ingår i regionsamarbetet SBA är att vara den ledande hållbara tillväxtregionen i Europa 2020.

Stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden har i uppdrag att öka antalet arbetsplatser och praktikplatser. SBR:s medverkan i detta arbete bör konkretiseras. Även bolagets uppdrag som syftar till att öka samhällsengagemanget hos näringslivet kan förtydligas.

Genom dotterbolaget Stockholm Visitors Board har bolaget uppdrag att leda och ansvara för det operativa genomförandet av Eurovision Song Contest 2016.

En av stadens stora utmaningar är att kombinera behoven av nya bostäder med att säkerställa tillgången till mark för olika typer av verksamheter, inklusive verksamheter som innebär någon form av omgivningspåverkan. Staden behöver en strategisk inriktning för hur stadens återstående renodlade företagsområden ska utvecklas.

2015-09-22 godkände styrelsen för Stockholm Business Region dokumentet ”Strategisk inriktning för företagsområden”, bilaga 10. Strategin, som utarbetats av Stockholm Business Region i samråd med Stadsbyggnadsnämnden, Trafiknämnden och Exploateringsnämnden, föreslås ersätta ärendet Riktlinjer för företagsområden, som antogs av kommunfullmäktige år 2008.

Strategin har att förhålla sig till övriga dokument, som är stadsövergripande styrdokument, som Översiktplan, Framkomlighetsstrategin för Stockholm 2030, En strategisk inriktning för bättre leveranstrafik 2014-2017, Miljöprogrammet, m.fl.

Koncernledningen anser att den strategiska inriktningen i ”Strategisk inriktning för företagsområden” kan utgöra ett relevant underlag för den pågående revideringen av stadens översiktplan samt ett stöd i avvägningen vid planeringen av de samhällsnödvändiga verksamheterna. Det är viktigt att stadens verksamheter, förvaltningar och bolag, även fortsättningsvis involveras i arbetet med strategin så att

den bereds och förankras brett i samband med den sedvanliga remisshanteringen inför beslut i kommunfullmäktige.

S:t Erik Försäkrings resultat efter finansnetto budgeteras till 1 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att förebygga och begränsa skador. En förutsättning för framtida låga försäkringspremier i staden är ett fortsatt bra skaderesultat.

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

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 45 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II, kommer att träda i kraft den 1 januari 2016. I lagförslaget finns särskilda undantagsregler för rena tjänstepensionsföretag. Undantagsreglerna är särskilt framtagna för företag likt S:t Erik Livförsäkring, 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.

Bilagor

1. Koncernens budget 2016
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2016
3. Investeringar per bolag budget 2016
- 4a. Sammanställning av stora investeringar och projekt
- 4b. Sammanställning av stora projekt och investeringar
5. Sammandrag av VD-kommentarerna till budget 2016
6. Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2016
7. ILS-redovisning för bolagen, budget 2016 – fördjupad information finns att läsa på ILS-webb enligt instruktion i bilaga
8. Förslag till limiter för bolagen 2016
9. CSR-strategi och sociala bokslut
10. Strategisk inriktning för företagsområden