

## VD KOMMENTARER DOTTERBOLAGEN

### **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

Svenska Bostäder redovisar en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att flertalet aktiviteter löper enligt plan.

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 boendeinflytande och inflytande 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 inflytande 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.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR och hållbarhetsredovisning, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB.

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.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten och en mer utförlig redovisning nedan.

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

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.

Svensk ekonomi utvecklas starkt. Finanspolitiken blir expansiv både 2016 och 2017. Den expansiva politiken bidrar till att arbetslösheten sjunker till 6,5 procent 2017.

Det låga ränteläget driver också på den inhemska efterfrågan, samtidigt som det bidrar till en relativt svag krona. Tillsammans med en starkare europeisk investeringskonjunktur gynnar detta svensk export. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

Sysselsättningen har ökat relativt snabbt de senaste åren och bland annat företagets anställningsplaner pekar på en minst lika snabb ökning framöver. Arbetslösheten fortsätter därmed att falla tillbaka och beräknas nå 6,5 procent 2017.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt en halv miljon personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet och det ökar för varje år. 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.

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och

kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

Under våren har Stadsholmen och distrikt innerstaden flyttat till nya lokaler på Södermalm. Distrikt innerstaden har tidigare varit placerade i Vällingby och Stadsholmen i andra lokaler på Södermalm.

Under hösten påbörjas ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden kommer delar av verksamheten att evakueras till tillfälliga lokaler.

## **Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

### ***Tertialbokslut***

Operativt resultat uppgår till 34 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 58 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 49 mnkr. Resultatet inkl. jämförelsestörande poster uppgår till -21 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mnkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

### ***Intäkter***

Intäkterna uppgår till 875 mnkr vilket ligger i nivå med förra året och 18 mnkr under budget. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppställning samt ökade nivåer avseende intäktsreduktioner vid ombyggnad på Järva.

### ***Driftkostnader***

Kostnaden för fastighetsskötsel är 3 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 8 mnkr lägre i jämförelse med budget. Första delen av året har varit mildare i jämförelse med ett normalår vilket påverkar kostnaden för snöröjning och halkbekämpning positivt. Reparationer avviker positivt med 4 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 30 mnkr i förhållande till budget. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker negativt om 12 mnkr i en jämförelse med förra året och positivt med 9 mnkr mot budget. Återigen ger den milda inledningen av året positiv effekt trots att delar av januari gav temperaturer under det normala. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

### ***Administration***

Ligger i nivå med förra årets utfall för motsvarande period och 12 mnkr positivt mot budget för året. Lägre kostnader för kommunikationsaktiviteter och marknadsföring samt ett antal vakanser ger en positiv avvikelse.

### ***Markavgift/Fastighetsavgift***

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

### ***Fastighetsavskrivningar***

Ligger 21 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och i nivå med budget. Avvikelsen mot förra året förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats och som följd av detta ger ökade avskrivningar.

#### Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 40 mnkr vilket är 5 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år och 7 mnkr mot budget. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen även i år.

#### Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 761 mnkr vilket är något lägre i jämförelse med förra året och också mot budget. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

#### Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 150 mnkr, vilket ligger i nivå med budget men avviker negativt med 62 mnkr mot föregående år. Resultatet inkl. jämförelsestörande poster uppgår till 95 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mnkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 649 mnkr vilket är 29 mnkr lägre än budget men 41 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt ökade nivåer avseende intäktssreduktioner vid ombyggnad på Järva.

#### Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 7 mnkr lägre i jämförelse med budget och i nivå med föregående år. Reparationer avviker positivt med 11 mnkr i jämförelse med budget och med 6 mnkr mot föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 13 mnkr i jämförelse med budget och är något högre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen av året positiv effekt trots att delar av januari gav temperaturer under det normala. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

#### Administration

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

#### Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget och något högre utfall i jämförelse med förra året i allt väsentligt p.g.a. nytillkomna objekt.

### Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 18 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar.

### Finansiella poster

Finansnettot är 12 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året på samma nivå. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

## **Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål Ett Stockholm som håller samman**

### ***Prioritering av ytterstaden***

Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas.

Bolaget skall inte leda men vara en del att det lokala utvecklingsprogrammet. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas. Här ser vi ett fördjupat samarbete med stadsdelsförvaltningarna i framför allt Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta och Hässelby-Vällingby men också övriga och givetvis övriga bolag och förvaltningar för att tillsammans driva stadsdelarna till en positiv utveckling.

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 perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Utvecklingen av Husby Centrum pågår under perioden där beaktas speciellt feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten för alla att nyttja bolagets lokaler och tillgången till allmänna ytor.

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

Ett flertalt gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

## Nya bostäder när Stockholm växer

### *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 akvissionsstrategi, 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.

Årets nybyggnadsmål om 900 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att uppnås. Projekten Snabba Hus Råcksta samt Norra Ängby är överklagade och det finns en osäkerhet kring när dessa kan startas. Vidare kommer fördelningen av antalet startade lägenheter i Albano att förändras. Därmed är bolagets bedömning ett lägre antal påbörjade lägenheter i det projektet. En gemensam ”akvissionsstrategi” ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt framöver.

**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.

**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).

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

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

Gruppboende/Serviceboende för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

### **Skolplanering för ett växande Stockholm**

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 fungerande 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 och pågår under perioden. 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.

## Ett klimatsmart Stockholm

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

Bolaget ska vara delaktigt i att minska de klimatpåverkande utsläppen genom att verka utifrån stadens miljömål:

- *Hållbar energianvändning*
- *Miljöanpassade transporter*
- *Hållbar stadsutveckling*
- *Resurseffektiva kretslopp*
- *Giftfritt Stockholm*
- *Sund inomhusmiljö*

Bolaget 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

Samtliga områden kopplar väl till Stockholms stads övergripande miljömål och miljöprogram. Förutom den påverkan som Svenska Bostäders egen verksamhet medför, påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende. Genom att bidra till att göra det enkelt att välja en miljövänlig livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

#### *Minimera klimatpåverkan*

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. Arbetssätten 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.



Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling, aktuell rullande 12-månadersutfall är 154,7 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 32 månader. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentiga energiminskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur börjar ge resultat. Bolaget fortsätter sin storsatsning på förnybar energi. Här utnyttjas erfarenheterna från stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva med bland annat solcellsprogram.

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.

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

#### Sund inomhusmiljö

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.

#### Fastigheter och material utan farliga ämnen

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 arbetssätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet.

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

#### Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallsortering och energieffektiva installationer), under perioden kommer vi bygga ut möjligheten till insamling av matavfall. 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.

## **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 50-tal ungdomar erbjuds sommar jobb antalet kommer att höjas till 75 för sommaren 2016 för att under perioden utvecklas ytterligare.

## **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

### **Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar**

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. Det kan t ex göras genom socioekonomiska analyser efter en ombyggnad, analysera effekten för de boende.

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 perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Vid årsskiftet 2016/2017 har knappt 65 % av lägenhetsbeståndet på Järva blivit upprustat.

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. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering ett projekt som fått mycket uppmärksamhet och kan visa vägen för en faktisk förändring.

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. Detaljplan startas för ny och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

De stora skivhusen i Akalla renoveras kontinuerligt.

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

Ett flertal gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

I Vårberg kommer bolagets fastighetsbestånd att rustas, här kommer också att tillskapas nya bostäder.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning inte bara i ytterstaden utan även i övriga beståndet.

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 formen ska bevaras och vid behov utvecklas under perioden. 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

### **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.

### **Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas**

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

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

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 för perioden.

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.

## **Familjebostäder**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Arbetet med att nå bolagets mål och uppdrag är inte bara utmanande utan också fantastiskt inspirerande! Den uppföljning som redovisas i ILS visar att bolaget är på rätt väg.

Familjebostäder byggstartar mellan 500-600 lägenheter under 2016. Det är viktigt för stadens

bostadsförsörjning att den takten ökar, varför ett intensivt ackvisitionsarbete fortsätter med mål att säkerställa markanvisningar/projekt för ytterligare minst 1000 nya hyresrätter under 2016.

Kommunfullmäktige fattade under våren beslut om ett nytt miljöprogram 2016-2019 för Stockholm. Där finns många mål som berör Familjebostäder och utifrån programmet tas nu planer fram för att realisera stadens mål. Den stora utmaningen är att påverka beteendet hos de boende, att inspirera och uppmuntra dem till hållbara val. Vi måste utveckla vårt sätt att tänka och arbeta så att det blir enkelt att vara miljömedveten när du bor hos Familjebostäder!

För att bidra till stadens mål vad gäller avfallshantering fortsätter Familjebostäder utbyggnaden av matavfallsanläggningar. Familjebostäder har även tagit kontakt med Stockholm Vatten som är huvudansvarig för målet om 70 % insamlat matavfall år 2020 i syfte att gentemot Familjebostäders boende förstärka de kampanjer som Stockholm Vatten kommer att genomföra under de närmaste åren, med start i höst.

Arbetet med Stockholmshuset, med snabbare byggtakt och lägre produktionskostnader som mål, fortsätter parallellt med de traditionella projekten. Totalt pågår för närvarande arbete med 26 parallella detaljplaner omfattande totalt ca 3 700 lägenheter. Det innebär att Familjebostäder är i behov av fler kvalificerade och engagerade medarbetare. Hittills i år har sex helt nya tjänster inom projektutveckling annonserats.

Familjebostäder kommer de närmaste fem åren växa med drygt 25 % mätt i antal lägenheter. Ledstjärnan för detta arbete är *Redo för fler kunder och fler m2*. Medarbetarna har på kort tid bidragit med över 100 förslag till förbättringar och förenklingar som kommer bidra till ökad produktivitet och effektivitet. För att ta till vara medarbetarnas drivkraft, och stärka bolagets samlade HR-arbete kommer bolagets chefer och ledare kompetensutvecklas under hösten som ett led i att utveckla HR-arbetet.

I ILS rapporteringen framgår måluppfyllelse och aktiviteter mer i detalj än vad som redovisas i detta dokument.

## **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### *Marknadsläge*

Efterfrågan på hyresbostäder och lokaler är fortsatt mycket hög. För hyresbostäder finns ingen marknadsmässig vakans, och för bolagets lokaler ligger den marknadsmässiga vakansgraden på fortsatt låga nivåer, 3,4 % per tertiäl 1, vilket ligger under målet om max 4 %. Den lagändring som träder ikraft avseende amorteringskrav vid köp av bostäder bedöms öka efterfrågan på hyresbostäder ytterligare, särskilt av grupper som inte kan få finansiellt stöd av t ex föräldrar.

Enligt en rapport från stadens revisionskontor finns planer för ca 64 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2015 - 2020, varav merparten, 70 %, under 2018-2020. Även Familjebostäder har en stor del av sin produktion planerad till denna period. Redan idag är efterfrågan på entreprenörer för projektens byggstadium hög jämfört med utbud. Det finns en

mycket stor risk för att gapet mellan utbud och efterfrågan ökar ytterligare, med ännu högre kostnader till följd. Det finns också risk för kvalitetsbrister när projekt genomförs forcerat, eller med inte tillräckligt hög kompetens. Detta är en utmaning som måste hanteras genom bland annat innovativt tänkande och mod att tänka och ta beslut utanför traditionella normer. På Svd Näringsliv Debatt 21 april (sid 2) skriver innovatör Lars Albinsson *Tyvär är marknaden helt satt ur spel av bostadsbristen. Det spelar nästan ingen roll vad man bygger, någon kommer att köpa. Denna obalans skapar få incitament för byggföretag och boföretag att förnya sig.* Familjebostäder vill vara ett företag som förnyas sig och t ex hitta vägar att använda upphandling och inköp på ett nytt sätt, varför organisationen kommer att förstärkas inom detta område.

Ytterligare en marknadsförutsättning som kraftigt påverkar Familjebostäder är tillgången till kompetens. Fastighetsbranschen måste bli bättre på att säkerställa återväxten i kompetens, och där behöver Familjebostäder vara mer aktiva än idag. Bolaget kommer att förstärka sitt HR-arbete, utveckla medarbetare och chefer samt arbeta aktivt med att stärka sitt arbetsgivarvarumärke för att säkerställa tillgången på kompetenta medarbetare, nytänkande och innovation.

Ränteläget är fortsatt gynnsamt, med en genomsnittlig räntesats på lånat kapital under det första tertialet om ca 1,49 %. I prognosen antas räntan vara på fortsatt låg nivå och räntekostnaderna antas också vara fullt avdragsgilla. En dialog pågår, som tidigare kommunicerats, med Skatteverket om avdragsrätten på koncerninterna lån från år 2014 och framåt. Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket i fråga om avdragsrätten inväntas och Familjebostäder hoppas att frågan är utredd i samband med rapporteringen för tertial 2.

### **Verksamhetsförändringar**

Ett arbete med att genomlysa Familjebostäders strategiska arbete pågår, i syfte att säkerställa att bolaget står rustat inför de utmaningar som bl a den ökade takten på bostadsbyggandet medför. Ett område där det är särskilt viktigt med strategisk planering framöver är den långsiktiga underhållsplaneringen.

Den första april gjordes en organisatorisk förändring vilken innebar att bolagets ekonomifunktion samlades i en ekonomiavdelning, med en tydlig inriktning mot att utveckla det ekonomiska stödet vad gäller nyckeltal, uppföljning och statistik.

Familjebostäder ska växa, men personalstyrkan får inte växa i samma utsträckning som vårt bestånd, därför måste arbetsprocesser effektiviseras. Förenkla och förtydliga är två ledord i arbetet att bli redo för fler kunder och fler m2. Vi behöver arbeta smartare och effektivare, vår produktivitet måste öka. Medarbetarnas förbättringsförslag är en viktig del av detta.

En bra dialog finns med de boende, men arbetet är i behov av förnyelse, i syfte att nå fler än idag. Arbetssätten behöver utvecklas och moderniseras. Ett omtag vad gäller nytt avtal för boendeinflytande har initierats och bolaget hoppas kunna arbeta fram ett nytt avtal tillsammans med hyresgästföreningen med start i höst. Arbetet med en framtida modell för hyror, systematiserad hyressättning, pågår och följer projektet tidsplan.

## **C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

### **Tertialbokslut**

Resultatet före skatt uppgår till 145 mnkr vilket är en ökning med 36 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år och 42 mnkr jämfört med budget.

Nettoomsättningen ökar med ca 21 mnkr jämfört med föregående år. Trots en sämre hyresutveckling än budgeterat till följd av ett lägre utfall i årets hyresförhandling är intäkterna i nivå med budget vilket förklaras av högre intäkter för tillval. Fastighetskostnader är i nivå med föregående år men lägre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras av lägre kostnader för underhåll där planerade åtgärder har senarelagts med plan att utföras senare under året.

Administrativa kostnader ligger i nivå med föregående år men något lägre än budget. Anledningen är främst lägre upparbetade kostnader för bl a utvecklingskostnader IT samt marknadsföring.

Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med ca 4 mnkr. Räntekostnaderna minskar med drygt 10 mnkr jämfört med föregående år till följd av det mycket låga ränteläget trots att bolagets nettoskuld ökar till följd av nya investeringar och därmed behov av nyupplåning.

### **Prognos**

Prognostiserat resultat före skatt för 2016 uppgår till 345 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget men en förbättring med 21 mnkr jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen minskar jämfört med budget med ca 18 mnkr vilket främst är en följd av lägre utfall i hyresförhandlingar än budgeterat. Fastighetskostnaderna ökar då en volymökning vad avser tillval ger ökade kostnader i prognosen men även ökade intäkter över tid. Övriga driftskostnader och taxebundna avgifter prognostiseras i nivå med budget.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är högre än budget främst till följd av särskilt specificerade kostnader för verksamhets- och ledarskapsutveckling som redovisas på egen rad i bifogad resultatrapport nedan. Prognosen är i nivå med föregående år. Bolagets finansiella kostnader bedöms minska jämfört med budget främst till följd av lägre ränta men även hänförligt till att senarelagda investeringar, både vad avser nybyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt. Den låga räntan ger även jämfört med föregående år lägre räntekostnaderna trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning till följd av investeringar i nyproduktion.

Av- och nedskrivningar beräknas minska med 2 mnkr mot årets budget till följd av att projekten färdigställs och aktiveras senare än budgeterat. Jämfört med föregående år prognostiseras en ökning med 10 mnkr till följd av gjorda investeringar.

Prognostiserade personalkostnader är i nivå med budget. Antalet anställda beräknas vid periodens slut uppgå till 289 jämfört med årsmålet 280.

## **E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål.**

### **Ett Stockholm som håller samman**

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

Familjebostäders arbete med att stärka tyngdpunktsområdena Rinkeby, Rågsved och Farsta fortsätter. I Rinkeby pågår satsning på trivsel, trygghet och arbetsplatser. Rinkebystråket, den nya levande handelsgatan i Rinkeby, är snart helt färdigställd, med officiell invigning i september. Bolaget för diskussioner utifrån ett tecknat projekteringsavtal med Polisen om ett nytt kontor, vilket kommer ge ett direkt tillskott på mellan 2-300 nya arbetsplatser. Totalt sett är det i linje med bolagets ambition att skapa tillväxt i Rinkeby genom en större andel dagbefolkning, vilket även kommer att gynna övriga delar av Järva.

I Rågsved pågår dialog med fastighetsägarförening om utveckling av området och centrum samtidigt som Familjebostäder planerar för 180 nya bostäder inom projekt Säterhöjden, med byggstart 2017. En vision för Rågsved håller på att arbetas fram inom fastighetsägarföreningen och i samarbete med stadsdelsförvaltningen.

Utifrån Farsta stadsdels vision för Farsta/Fagersjö pågår ett arbete med att stärka stadsdelen. Dialog har förts med boende i Fagersjö om utveckling av detta område. Planer för området innefattar i nuläget nya bostäder, utvecklad infrastruktur och närservice. För att möta de boende i Fagersjö deltar Familjebostäder bl a på Fagersjödagen den 27 augusti. I området Farsta/Fagersjö har bolaget inriktnings- eller genomförandebeslut för 895 lägenheter, varav 150 i Fagersjö.

Familjebostäder är även aktiva i Rinkeby och Farsta genom olika fastighetsägarföreningar. Tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling. Under 2016 fortsätter samarbetet genom t ex sponsring till läxhjälp, idrottsevenemang, nattvandrandringar samt event i ytterstadsområden för att skapa en positiv känsla för området. Exempel är nationaldagsfirande i Rinkeby, deltagande vid Tensta marknad och Rågsvedsdagen samt en extra satsning i Rågsved på att skapa en familjedag den 10 juli i samband med finalen i Fotbolls-EM, som på kvällen kommer att visas på storbildsskärm.

Familjebostäder har gjort en översyn av sin modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler. En vidare analys kommer att genomföras.

### ***Nya bostäder när Stockholm växer***

Arbetet med att förverkliga Familjebostäders uppdrag att fördubbla byggvolymen av hyresrätter från 500 till 1000 per år pågår. Det systematiska ackvisitionsarbetet är en viktig del av detta, och sker genom ett målmedvetet arbete, dels genom samarbete med Stockholms stad, men även med privata aktörer och markägare såväl som genom utveckling och förtätning av egna områden. Familjebostäder bedömer att målet om att säkra 1000 nya lägenheter i projekt kommer att uppnås, hittills i år har bolaget erhållit markanvisningar för 140 lägenheter.



Arbetet med Stockholmshusen pågår och etapp 1, som för Familjebostäders del innebär ca 330 lägenheter, kommer att gå ut på samråd efter sommaren. Parallellt med detaljplaneprocessen pågår arbete med upphandlade entreprenörer. Uppdraget är glasklart – attraktiva kvalitativa bostäder till en produktionskostnad som ger rimliga hyror utifrån lagstiftningens krav på affärsmässighet. Även inom andra nyproduktionsprojekt pågår arbete med att finna innovativa lösningar för att minska produktionskostnaden. Bolaget förstärker både projektutvecklings- och inköps- och upphandlingskompetensen på bolaget. Ambitionen är även att kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader under garantitiden. I samband med detta ska även rutiner för slutbesiktning stärkas.

Genom samarbete med bostadsrättsbyggare kan Familjebostäder planera för större områden med blandad upplåtelseform som ofta efterfrågas. Ett exempel på det är projekt Bjurö 1 i Farsta Strand. I Årstaberget har bolaget förvärvat Årsta 1:7 av Järnhusen och planerar för utveckling tillsammans med andra fastighetsägare i området. I projektutveckling ingår att genomföra marknadsanalyser 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.

### ***Nya bostäder för fler grupper***

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

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisitionsarbete. Av bolagets säkrade projektportfölj uppgår andelen till ca 20 %, d v s Familjebostäder planerar att byggstarta knappt 1000 lägenheter för studenter de närmaste fem åren. De studentlägenheter som Familjebostäder planerar för är mindre lägenheter med eget kök. Det är vad som efterfrågas och en sådan planlösning gör det även möjligt för hyresgästen att bo kvar under hela studietiden. Närhet till skola och kollektivtrafik prioriteras högt. I år byggstartas 87 studentbostäder.

Familjebostäder bidrog 2015 med tillfälliga boenden till ensamkommande flyktingbarn. I år har systerbolaget Stockholmshem det största uppdraget vad gäller dessa bostäder, men beredskap finns hos bolaget att bistå med resurser vid efterfrågan. Vid tomställande av lokaler görs en bedömning om de lämpar sig för anpassning till grupp- eller serviceboenden. Av de tomställda lokalerna hittills i år har dock inga sådana lämpliga objekt identifierats.

Kompiskontrakt för ungdomar infördes 2015 och från och med 2016 finns motsvarande möjlighet för pensionärer. Det innebär att lämpliga lägenheter med rimlig hyra öronmärks för ändamålet. Hittills 2016 har fem kompiskontrakt tecknats, varav en för pensionärer.

Familjebostäders lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen, som även hanterar förturer för t ex kvinnor som utsätts för våld i nära relationer genom kontakt med stadsdelsförvaltningar. Hittills har 312 lägenheter lämnats till bostadsförmedlingen, varav 33 ungdomslägenheter och 35 lägenheter med förtur, t ex försöks- och träningslägenheter.

### ***Fler skolor och förskolor***

Familjebostäder bidrar aktivt till att bygga stad! Därför är behov av samhällsfunktioner såsom skolor och förskolor självklara parametrar vid utveckling av ett större område eller stadsdel. Underlag för denna utveckling tas fram genom behovsanalyser, marknadsundersökningar och demografiska studier. När vakans uppstår i en lokal ser bolaget alltid över vad lokalen lämpar sig för och matchar det mot behov av t. ex förskola. Hittills i år har inga vakanser uppstått i lämpliga lokaler.

För närvarande har Familjebostäder ca tio projekt som innehåller planerade förskolor. Av de projekt som har byggstart i år ingår inga förskolor.

### ***Förbättra lokalutnyttjandet***

Efterfrågan på lokaler i anknäytning till bostadsområden är fortsatt hög, och det systematiska arbetet med att frigöra uthyrningsbar yta fortgår. Hittills i år har tidigare outhyrd yta för en årsintäkt om ca 230 tkr identifierats.

Familjebostäder har idag en del av egen verksamhet i lokaler i Perstorp/Farsta som ska rivas för att ge plats åt bostäder. En översyn av bolagets egen lokalisering påbörjades därför 2015 och detta projekt framskrider enligt plan. 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, som säkerställer en bra mix av service och handel i syfte att underlätta vardagen och öka trivselen för de boende och de som rör sig i området. I Gubbängen kommer en ombyggnation och modernisering av folktandvårdens lokaler genomföras under året och i Tallkrogen förs dialog om att kontraktera ett gym för att utöka serviceutbudet i området.

## **ETT KLIMATSMART STOCKHOLM**

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

Familjebostäders arbete med att minska klimatpåverkan är strategiskt och långsiktigt. Utifrån stadens nya miljöprogram för 2016-2019 pågår ett arbete med att ta fram delmål för att nå de övergripande målen. I enlighet med budget prioriteras främst tre övergripande insatser under 2016.

- Optimering av styrsystem i befintliga fastigheter
- Genomförande av upprustningar och energiinvesteringar som prioriterade utifrån de fastigheter där effekten blir störst.
- Satsningar på förnybar energi vid nybyggnation och större ombyggnationer, företrädesvis solfångare som används för uppvärmning av varmvatten.
- Informationsinsatser med målet att påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning och avfall

Målet för 2016 är att minska energianvändningen per kvm från 161,2 till 156 kWh. Vid utgången av mars månad uppmättes ett genomsnitt på 158,3 kWh/kvm vilket innebär att årsmålet kan uppnås.

Bolaget har initierat ett samarbete med Stockholm Vatten i syfte att bistå stadens mål om minst

70 % insamlat matavfall år 2020. Familjebostäder har genom långsiktigt arbete möjliggjort för över 50 % av hyresgästerna att sortera ut sitt matavfall och därmed vara klimatsmarta. Under 2016 kommer ytterligare hyresgäster få nya moderna anläggningar för sopsortering i Tensta. Förutsättningarna finns, men utnyttjandegraden är låg. I ett samarbete kommer Familjebostäder att göra egna informationsinsatser gentemot hyresgäster i samband med att Stockholm Vatten under hösten 2016 gör större kommunikationsinsatser för att få fler att intressera sig för att sortera ut sitt matavfall.

Klimatsmarta transporter är nödvändigt för ett hållbart Stockholm. En förstudie har inletts under året för att se hur Familjebostäder ska kunna erbjuda laddningsplatser för elbilar. Fler och fler boende använder cykeln som sitt primära transportmedel vilket innebär ett ökat behov av cykelparkeringar både i nyproduktion och befintliga fastigheter. I nyproduktion ingår säkra cykelparkeringar som en del av projekteringen och i befintligt bestånd är det med som en parameter vid markupprustningar i syfte att göra det lätt att ha cykel som transportmedel.

Flera tankar och projektidéer finns vad gäller att främja grönska och närodling. I bland annat Rågsved identifieras platser att försköna inom projektet Rågsveds gröna gårdar.

## **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### ***Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik***

Familjebostäder bidrar aktivt till stadens ökade ambitioner att erbjuda jobb och praktik och att minska ungdomsarbetslösheten. Familjebostäder kommer ta emot 80 sommarungdomar och planerar för att ta emot 8 praktikanter via jobbtorg Stockholm. Hittills i år har 3 personer fått praktikplats hos bolaget. Det är viktigt att praktikplatserna är utvecklande och ger praktikanterna riktig arbetsträning, varför stöd och aktiv handledning är av central betydelse för att nå stadens uppsatta mål.

I fastighetsbranschen är arbetslösheten mycket låg, det finns även kompetensbrist. Det innebär stora möjligheter till arbete och försörjning, inte minst för nyanlända ingenjörer. En modell för hur bolaget ska arbeta med praktikanter och rekrytering av t ex nyanlända planeras tas fram under året. För att öka branschens attraktivitet, och sitt eget arbetsgivarvarumärke, arbetar Familjebostäder med skolor och högskolor. Bolagets mål är att bli ännu mer aktivt i dessa kontakter och i februari deltog Familjebostäder t ex i KTH:s mässa Lava. Praktikplatser är ett annat medel för att sprida kunskap om bolaget och branschen, och bolaget har bl a tagit emot en praktikant från Rinkeby skolans årskurs 8 i april.

Familjebostäder fortsätter att arbeta för att implementera sociala krav i de upphandlingar där det är möjligt. I nätverk med andra fastighetsbolag inom främst allmännyttan utbyts erfarenheter i syfte att ta lärdom av erfarenheter och goda exempel. I upphandlingar inom lämpliga områden ställs nu krav på bl a att entreprenören ska upprätta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att möjliggöra arbets- eller praktikplatser för

långtidsarbetslösa. En utveckling av bolagets socialt kopplade krav vid upphandling kommer att göras löpande.

### **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

#### ***Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar***

Familjebostäder arbetar vidare med ytterstads- och demokratifrågor inom tyngdpunkten Rågsved, Farsta och Rinkeby. Fokus ligger på satsningar på nya bostäder och arbetsplatser. Därutöver arbetar vi med social hållbarhet och demokrati, se även under avsnittet *Prioritering av ytterstaden...*

Under år 2016 har Familjebostäders visionsarbete i Rågsved, som ska ligga till grund för den planerade utvecklingen av området, fortsatt. Fastighetsägarföreningen har tagit fram en handlingsplan för enkla och konkreta åtgärder i syfte att skapa en attraktivare boendemiljö med trivsel och trygghet.

Ett första utbildningstillfälle genomfördes 2015 inom ramen för pilotprojektet att öka kunskapen om våld i nära relationer i nära samverkan med andra fastighetsägare, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus, Hyresgästföreningen m.fl. Pilotprojektet genomfördes i Rågsved och projektet har utvärderats och en plan är under framtagande för det fortsatta arbetet.

#### ***Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla***

Familjebostäder har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor som verkar utifrån Stockholms stads program för ökad delaktighet. Bolagets mål är att förbättra möjligheten till delaktighet genom att dels utföra åtgärder i den fysiska miljön och dels göra bolagets verksamhet, tjänster och information mera tillgängliga och användbara för "alla". Strategigruppen arbetar efter den plan som togs fram i samband med verksamhetsplaneringen för 2016. Det innebär att utbildningsinsatserna för bolagets personal har fortsatt, med insikts- och bemötandebildning för ytterligare ca 20 av bolagets anställda. Åtgärder som är till nytta för många och som ökar möjligheten till ett "självständigt boende" till en rimlig kostnad prioriteras. Bolaget fortsätter att genomföra "fysiska" förbättringar genom att åtgärda "enkla hinder" för att öka framkomlighet, användbarhet och delaktighet. Ett exempel är kontrastmarkering av dörröppnare till entréerna vid bolagets eget huvudkontor vilket underlättar för synsvaga. För att förbättra erfarenhetsåterföring i tillgänglighetsfrågor pågår ett arbete att ta fram checklistor att använda vid ombyggnationer.

#### ***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. Att nå så många hyresgäster som möjligt och få dem delaktiga är därför ett viktigt arbete. Inte minst är det viktigt för att nå ut om vikten med att skapa hållbara områden utifrån ett miljöperspektiv. I Farsta har hyresgäster runt Kilsgatan deltagit i workshop med Cité Creation, som utifrån de boendes berättelser skapat ett förslag på en Muralmålning som planeras att uppföras under ledning av Stockholm Konst på en husvägg nära Farsta Centrum.

En del av ökat inflytande är att utveckla dialogen med hyresgästföreningen. Familjebostäder arbetar därför med ett förslag för att öka utbytet, där bolaget hoppas kunna ta avstamp genom en gemensam utvecklingsdag under hösten.

Utveckling av bolagets hemsida fortgår såväl som att utveckla digitala kanaler för att öka delaktigheten. Sedan mars 2016 har bl a boendeintroduktionen förbättrats och i samband med kontraktskrivning introduceras hyresgästen till vår hemsida och sina egna ”mina sidor” där all information om boendet finns samlad.

Tidigare genomförda boendedialoger, t ex i Fagersjö, 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 för de boende. Exempel på genomförda aktiviteter i år är kvartersmöten och workshops kring trygghetsfrågor i Tensta och trygghetsseminarium i Rågsved.

I projekt Rinkebystråket var boendeinflytande och jämställdhetsfrågan i fokus redan tidigt i projektet. Det innebär att den butiksmix och service som nu tar form har anpassats efter kvinnor och barn, som ett komplement till Rinkebytorget som idag framförallt besöks av männen.

#### ***Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor***

Familjebostäder är mitt uppe i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. Under första delen av 2016 har vi pensionsavgångar motsvarande över 5 % av bolagets totala antal anställda. Tillsammans med normal arbetskraftsomsättning och rekrytering till nya tjänster innebär det att bolaget har rekryterat eller är i rekryteringsprocess för drygt 40 personer. Det gör att behovet av ett starkt arbetsgivarvarumärke för att attrahera talanger är stort, inte minst då kompetensförsörjningen kommer att vara en av bolagets största utmaningar de närmaste åren. En utveckling av bolagets samlade HR-arbete har inletts, där kompetensutveckling av bolagets chefer är en viktig del och kommer genomföras under hösten. En ny strategi för bolagets HR arbete kommer också att tas fram.

#### ***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. I rekryteringsprocessen är jämställdhet och mångfald viktiga parametrar, varför bolaget strävar efter att utgå från modeller för kompetensbaserad rekrytering. Alla anställda på Familjebostäder har ett ansvar för att det dagliga arbetet präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Under hösten planeras utbildning inom området.

Under flera år har Familjebostäder erbjudit sina unga hyresgäster rabatterade sommarlovsaktiviteter i samarbete med olika föreningar. Nytt för i år är ett samarbete med Svenska Bostäder där bolagen tillsammans har tagit fram ett brett program som syftar till att ha något som lockar alla. Utöver traditionella aktiviteter såsom fotboll, friidrott och simskola, som inte alltid är lika attraktiva för flickor som för pojkar, erbjuds t ex fyra olika konstaktiviteter i samarbete med Tensta konsthall och djurskötsel i samarbete med två 4H gårdar.

För att stärka delaktigheten mellan bolag och de anställda har ett nytt samverkansavtal tecknats med bolagets arbetstagarparter. Det innebär att samverkan ska ske på ett bättre sätt närmare verksamheten. Målet är att den faktiska delaktigheten ska öka. De anställda ska inte känna sig delaktiga, de ska vara delaktiga.

## RESULTATRÄKNING AB FAMILJEBOSTÄDER PROGNOSS 1 2016 (MNKR)

	Ack utfall	Ack budget	Ack utfall fg år	Helår Budget	Helår Prognos
Hysesintäkter	592	592	571	1 777	1 771
Övriga förvaltningsintäkter	8	12	8	36	22
<b>Nettoomsättning</b>	<b>600</b>	<b>604</b>	<b>579</b>	<b>1 813</b>	<b>1 793</b>
Drift	-236	-250	-235	-705	-705
Underhåll	-22	-29	-27	-88	-93
Tomträttsavgälder	-33	-33	-32	-100	-100
Fastighetsskatt	-13	-13	-12	-38	-38
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-304</b>	<b>-325</b>	<b>-306</b>	<b>-931</b>	<b>-935</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>297</b>	<b>279</b>	<b>273</b>	<b>883</b>	<b>858</b>
Av- och nedskrivningar	-109	-120	-106	-359	-357
<b>Bruttoresultat</b>	<b>187</b>	<b>159</b>	<b>168</b>	<b>523</b>	<b>500</b>
Centrala administrations- och försäljning	-20	-24	-19	-78	-79
Utvecklingskostnader	0	0	0	0	-4
Försäljning av fastigheter	0	0	-8	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>167</b>	<b>135</b>	<b>141</b>	<b>445</b>	<b>417</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22	-32	-33	-95	-73
<b>Finansnetto</b>	<b>-22</b>	<b>-32</b>	<b>-33</b>	<b>-95</b>	<b>-73</b>
<b>ÅRETS RESULTAT före skatt</b>	<b>145</b>	<b>103</b>	<b>109</b>	<b>350</b>	<b>345</b>

## Stockholmshem

### A: Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Som ett allmännyttigt bostadsbolag arbetar Stockholmshem med uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Under årets första månader har Stockholmshem gjort analyser och utvecklat arbetssätt för att öka sin kundnöjdhet bland hyresgästerna. En kortsiktig handlingsplan har tagits fram och

aktiviteter har genomförts och en långsiktig plan med mål och aktiviteter är under utveckling. Bolaget har genomfört ett antal informationsinsatser i syfte att tydliggöra information men också gett möjlighet för hyresgäster att genom utskick ha synpunkter på bolagets förvaltning, allt i syfte att vi ska bli bättre och lära oss mer om hyresgästernas behov. Under maj har alla bolagets medarbetare under en kväll knackat dörr för att överlämna kundenkäten.

Nya steg har tagits i projektet med att skapa ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Under våren har analyser gjorts av bolagets kommande kontorsbehov. Ett första inriktningsbeslut väntas fattas av bolagsstyrelsen efter sommaren.

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer Stockholms hem under året att överlämna ett ovanligt stort antal bostäder till SHIS. Under tertialet har Stockholms hem överlämnat 88 tillfälliga bostäder i paviljonger i Fagersjö, 45 lägenheter i Bjällerkransen i Västertorp samt 102 st lägenheter i Kalvholmen i Skärholmen till SHIS. För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända flyktingar har Stockholms hem hyrt bostäderna av en leverantör. Bolaget arbetar intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under hösten/ vintern. Vidare utreder Stockholms hem vilka möjligheter bolaget har att bistå så att dessa hyresgästerna lättare kan komma in i samhället genom åtgärder i anslutning till bostäderna.

Avtalet för Vera, det nya fastighetsystemet för bostadsbolagen i koncernen, kunde efter överklaganden äntligen skrivas på, vilket innebär att samtliga bolag nu går in i en aktiv fas med att förbereda att bra införande av systemet. Ett nytt system kommer att ge goda förutsättningar för bättre och effektivare service.

Arbetet med systematiserad hyressättning fortlöper med HGF även efter att fastighetsägarna hoppat av samarbetet. Det är nu mycket viktigt att bostadsbolagen och HGF kommer fram och skapar en systematik som ger bra förutsättningar och villkor för hyresrätten i Stockholm.

## **B: Marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Någon risk för vakansförluster i nyproduktion eller i befintligt bestånd ser inte bolaget inom överskådlig framtid.

Stockholms hem fortsätter fokusera på nyproduktion och att nå kommande mål för nyproduktion av nya bostäder. Under perioden har en projektchef och två nya projekteringsledare rekryterats. Just nu pågår rekrytering av en nyproduktionschef.

## **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

### **Tertialbokslut**

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 94 (59) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 743 (698) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 602 (578) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 90 (97) mnkr. Utfallet är delvis en följd av att det var en förhållandevis varm vinter, men även att tidigare års energieffektiviseringsinsatser minskar de löpande kostnaderna. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering sjönk med 3 mnkr jämfört mot föregående år. Överiga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 29 (35) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 97 (84) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 152 (132) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -49 (-62) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,2 procent per 150831 till 1,5 procent per 160831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 560 (640) mnkr, fördelat på nyproduktion 355 (444) mnkr, ombyggnader 155 (120) mnkr, förvärv av fastighet 26 (74) samt inventarier 4 (2) mnkr.

### **Årsprognos**

Helårsprognosen för 2016 uppgick per april månad till 380 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 380 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2016 framförhandlades en hyreshöjning om 0,68 procent. Hyreshöjningen genomförs från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför hyresintäkter för år räknat blir lägre än vad som ursprungligt budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

Räntenivån är cirka 0,7 procent lägre än föregående år. Finansiella kostnader är därför något lägre om jämförelse görs med föregående år. Utfallet är dock i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 852 justeras ned till 1 708 mnkr. Huvudorsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.



## **E. Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### **Ett Stockholm som håller samman**

#### **PRIORITERING AV YTTERSTADEN, TILL EXEMPEL RÖRANDE IDROTT, KULTUR, SKOLA, ARBETE OCH BOSTÄDER**

Arbetet med Bagarmossen SmartUp pågår och under våren har samverkan med boende och verksamma i området skett i olika former. Bland annat har det nya konstverket Hitteblomster invigts tillsammans med förskolor i området. Hyresgäster vid en gård som ska byggas om har hjälpt till med att utforma gården så som de önskar och tjejer från det lokala ungdomsdområdet har rådfrågats om hur centrum kan göras trevligare för dem.

Stockholmshem utreder också behov och möjligheter att bistå så att hyresgäster som till exempel är nyanlända flyktingar får goda förutsättningar att komma in i samhället.

#### **NYA BOSTÄDER NÄR STOCKHOLM VÄXER**

Stockholmshems prognos är att bolaget når årets nyproduktionsmål. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan.

#### **NYA BOSTÄDER FÖR GRUPPER MED SVAG STÄLLNING PÅ BOSTADSMARKNADEN**

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer Stockholmshem under året att överlämna ett ovanligt stort antal bostäder till SHIS. Under tertialet har Stockholmshem överlämnat 88 tillfälliga bostäder i paviljonger i Fagersjö, 45 lägenheter i Bjällerkransen i Västertorp samt 102 st lägenheter i Kalvholmen i Skärholmen till SHIS. För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända flyktingar har Stockholmshem hyrt bostäderna av en leverantör. Bolaget arbetar intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under hösten/ vintern.

#### **SKOLPLANERING FÖR ETT VÄXANDE STOCKHOLM**

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Förskolor med planerad byggstart från och med 2017 finns i Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlången/Idlången (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

#### **FÖRBÄTTRA LOKALUTNYTTJANDET**

Under 2016 tas en strategi fram för att lokaluthyrningen på ett tydligare sätt ska stötta områdesutvecklingen. Frågan om hyressättning för förenings- och kulturlokaler drivs av Svenska Bostäder och Stadshus AB. Stockholmshem arbetar utifrån framtaget underlag med att ta fram förutsättningar som ska tillämpas i bolaget.

## **Ett klimatsmart Stockholm**

### **MINSKA ENERGIFÖRBRUKNINGEN, GENOMFÖRA ENERGIEFFEKTIVISERINGAR, MINSKA UTSLÄPP OCH SÄNKA LÅNGSIKTIGA KOSTNADER**

Stockholmshem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom bättre övervakning och styrning. Vidare har vi alltid vid ombyggnationer ett särskilt fokus på frågan om energi för att nå betydligt lägre förbrukning. Stockholmshem arbetar med att utveckla sina mål avseende energieffektiviseringar kopplade till ombyggnationer.

## **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### **UNGA ERBJUDS JOBB, UTBILDNING ELLER PRAKTIK**

Stockholmshem ser fram emot och kommer under sommaren ta emot ca 80 sommarjobbbara via Stockholms stad. Huvuddelen av dem kommer arbeta med park- och markskötsel inom bolagets bestånd.

## **Ett demokratiskt Stockholm**

### **STOCKHOLM SKA VARA EN TILLGÄNGLIG STAD FÖR ALLA**

Under tertialet har Stockholmshem deltagit vid stadens första nätverksträff rörande tillgänglighet. Bolaget planerar också för ett tillgänglighetsperspektiv i de projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer som nu tas fram.

### **DELAKTIGHET OCH INFLYTANDE I SYFTE ATT STÄRKA DEMOKRATIN SKA UTVECKLAS**

Inom ramen för stadens program Kultur i ögonhöjd har arbete påbörjats för att i ökad utsträckning involvera barn och unga i utformningen av gårdar och allmänna ytor.

### **STADEN SKA VARA EN BRA ARBETSGIVARE GENOM BRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR**

I och med den ökande konkurrensen om arbetskraft inom fastighetssektorn kommer Stockholmshem att prioritera arbetet med arbetsgivarvarumärket såväl internt som externt.

### **STOCKHOLM ÄR EN JÄMSTÄLLD STAD DÄR MAKT OCH RESURSER FÖRDELAS LIKA**

Inför hösten planeras en workshop då hela företaget ska diskutera och utveckla sitt bemötande. Där kommer genus- och antirasistiska perspektiv ha en självklar plats. En jämställdhetskartläggning planeras också till hösten.

## **Micasa**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Micasa Fastigheter prognostiserar att så gott som samtliga mål och ägardirektiv kommer att uppfyllas.

Micasa fastigheter ska tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyror till stadens äldre, personer med funktionsnedsättning samt till av staden prioriterade grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Den inom staden pågående äldreboendeutredningen kommer att bli vägledande för användning och utveckling av flera av bolagets fastigheter. Stadens lednings planering om framtidens boende för äldre kommer att ge bolaget en bra grund för framtida fastighetsplanering.

För att nå de ekonomiska målen behöver verksamheten fortsätta att 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 gör bolagets bostäder attraktiva att efterfråga. Bolaget har som uppgift att bidra till att sänka stadens totala kostnader. Bolaget arbetar med att säkerställa detta bland annat genom 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

### **B: 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 eftersatt underhåll. Bolaget befinner sig nu i en fas där arbetet kan koncentreras och resurser kan 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.

### *Förvaltning och drift*

Arbetet fortsätter med att förädla bolagets rutiner och processer som stödjer det nya arbetssättet efter en tidigare genomförd omorganisation. 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 och genom att i god tid kommunicera med de boende om planerade och direkta åtgärder får bolaget en ökad kostnadskontroll och även möjligheter till förbättrad service till kunderna.

### *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 lägre 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 ett projekt genomförs ska en erfarenhets- och rimlighetsbedömning utföras 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. Vårdarna har till uppgift att främja den sociala gemenskapen genom olika aktiviteter och skapa tillfällen för samvaro. Vård- och omsorgsboenden, som utgör den största delen av fastighetsbeståndet, drivs av stadsdelarna eller av privata entreprenörer. Behovet av övrigt boende, till exempel gruppboenden och 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 2024. För perioden efter 2024 uppstår ett underskott av platser vilket behöver mötas med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. 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.

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.

### **C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

#### ***Tertialbokslut***

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 35 mnkr, Budget för perioden är 21 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2015 var 11 mnkr. Intäkterna uppgår till 355 mnkr (345) och rörelsens kostnader till 286 mnkr (285). De finansiella kostnaderna uppgår till 33 mnkr (49) beroende på en lägre räntenivå 2016 jmf med 2015.

Investeringarna uppgår till 63 mnkr (139).

Bolaget har sålt två fastigheter under 2016. Fastigheten Vårdhemmet 2 i Råcksta till AB Stockholmshem och fastigheten Hammarö 11 i Farsta till AB Familjebostäder. Båda försäljningarna har genomförts till skattemässigt restvärde. Det blir en reavinst mot det bokföringsmässiga restvärdet.

#### ***Årsprognos***

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 91 mnkr, budget för 2016 är 90 mnkr. Resultatet för 2015 var 86 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 92 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 118 mnkr (93). Jämfört med budget beräknas utfallet vara 3 mnkr högre.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 366 mnkr (368). Jämfört med budget beräknas utfallet vara 2 mnkr lägre.

Personalkostnader beräknas bli 70 mnkr (51) vilket är 5 mnkr högre än budget. 2015 års siffror var låga då antalet anställda var lägre än budgeterat samt att en reserv för förmånsbaserade pensioner där alla fakturor inkommit inte behövdes längre. Under våren 2016 har kundtjänst, vaktmästeri och reception tagits tillbaka internt från att tidigare ha varit på entreprenad, det är en utökning med sju personer från tidigare. Antalet anställda beräknas uppgå till 79 (66) vid årets slut.

Omsättningen beräknas uppgå till 1084 mnkr (1039), vilket är över budget på 1072 mnkr.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 101 mnkr (131 mnkr) vilket är 8 mnkr lägre än budget. Det finns en osäkerhet kring begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor, Skatteverket har inte fattat beslut i frågan. Tillsvidare förutsätts att avdragsrätt föreligger.

Skulle det visa sig att avdragsrätten försvinner skulle det påverka Micasa Fastigheter med cirka 22 mnkr 2016.

Investeringarna beräknas uppgå till 369 mnkr (476) vilket är lägre än budget på 525 mnkr. Den största förklaringen till lägre investeringar under året är att ombyggnaden i vintertullens servicehus har avbrutits och kräver nytt beslut om framtida användning.

## **E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### **Ett Stockholm som håller samman**

#### ***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 skälig så att hyrorna blir rimliga. Arbetet fortsätter med att implementera den långsiktiga fastighetsplanen. I planen ligger omstruktureringar av befintliga fastigheter samt nyproduktion. Det som i 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 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 ett 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. I de flesta om- och nybyggnader är bolaget beroende av att beställning sker från framtida hyresgäst. Stadsdelarnas beställningar är därmed avgörande för hur snabbt detta sker.

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 fortsätter 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 och mer långsiktiga lösningar. Kommunikationen i samband med dessa etableringar är av stor betydelse och är högt prioriterad. Det är viktigt att övriga hyresgäster i fastigheterna och boende i närområdet, när säkerheten så tillåter, är väl informerade. Bolagets information är samordnad med hyresgästen och stadsdelarna. Det ges både skriftlig information och hålls informationsmöten. En förvaltningsfråga vid dessa uthyrningar är att viss utökad bevakning kan krävas.

#### ***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.

#### ***Skolplanering för ett växande Stockholm***

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.

## **Ett klimatsmart Stockholm**

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

Micasa Fastigheter antog 2015 ett företagsövergripande miljöprogram för perioden 2015–2020 med målet att långsiktigt hållbar förvaltning, drift och byggande ska leda till giftfria, koldioxidneutrala och resurseffektiva byggnader. Målet sammanfattar ambitionerna gällande miljö- och energiarbetet. Miljöprogrammet beskriver tydligt vad som behöver göras för att nå det övergripande målet samt tre mätbara mål för perioden.

- Micasa ska minska koldioxidutsläppen med 40 procent (jämfört med 2011)
- Micasa ska erbjuda matavfallsinsamling i 90 procent av fastighetsbeståndet.
- 90 procent av alla produkter och material som används i Micasas byggprojekt och drift ska vara rekommenderade eller accepterade enligt Byggsvarubedömningen.

Målen har en tydlig koppling till Stockholms stads miljöprogram och miljömål.

#### ***Hållbar energianvändning***

Arbete med energieffektiviseringsprojekt i utvalda fastigheter pågår samtidigt som arbetet med driftoptimering fortlöper. Under året ska effektiviteten i våra befintliga solfångaranläggningar förbättras samtidigt som nya solcellsanläggningar projekteras.

#### ***Miljöanpassade transporter***

Micasas bilpool består idag fullt ut av miljöbilar som till 98 procent tankas med miljöbränsle. Under kommande år kommer bolagets äldre bilar att successivt bytas ut till elbilar. I dagsläget

är ca 30 procent elbilar. Under 2016 kommer laddstolpar för elbilar att installeras för besökande till kontoret och därefter kommer laddstolpar kontinuerligt att installeras på bolagets allmänna parkeringsytor.

#### *Hållbar stadsutveckling*

Under 2016 uppdaterar Micasa sin projektprocess. Detta kommer medföra att miljöfrågorna får ett tydligare fokus i tidiga skeden, hållbarhetsfrågor så som ekosystemtjänster och dagvattenhantering kan implementeras i projekten. Nyproduktion ska projekteras enligt Miljöbyggnad silvernivå.

#### *Resurseffektiva kretslopp*

Micasa arbetar aktivt för att nå stadens mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in. Micasa har som parallellt mål att 50 procent av fastigheterna ska få tillgång till matavfallsinsamling under 2016 och därefter ökar målet med tio procent varje år för att 2020 nå målet att 90 procent av fastigheterna i beståndet har matavfallsinsamling. Under 2016 pågår ett informationsprojekt i Trygghetsboenden. Representant från Micasa har träffat de boende och berättat om källsortering och matavfallsinsamling med förhoppning att det ska öka engagemanget och utsorteringsgraden av avfallet i fastigheterna.

#### *Giffritt Stockholm*

Kraven gällande material i upphandlingar och framför allt uppföljningen av hur detta efterlevs kommer att öka. Under 2016 ligger fokus på att öka användningen av Byggvarubedömningen hos ramavtalade företag som använder byggprodukter.

#### *Sund inomhusmiljö*

Micasas miljöplaner för projekt bygger till stor del på Miljöbyggnads kriterier för inomhusmiljöaspekten och där ingår ljud och fukt som viktiga delar. Radonmätningar görs enligt plan och förhöjda värden åtgärdas och följs upp.

### **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

#### *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 bidrar bolaget till att fler får möjlighet till arbetslivserfarenhet. Tillsammans med en markentreprenör anordnas sommarjobb för ungdomar inom bolagets serviceområden.

### **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

#### *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.



### ***Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas***

Det är 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 detta.

### ***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. Bolaget kommer 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***

Micasa Fastigheter har en jämn fördelning mellan könen. Det gäller också för samtliga chefpositioner. Även resurser i form av löner är jämlikt fördelade mellan män och kvinnor. I samtliga om- och nybyggnadsprojekt ska jämställdhetshänsyn tas vid fördelning av gemensamma ytor, både inomhus och utomhus, samt övriga resurser.

Micasa Fastigheter har under 2016 utbildat nyckelpersoner i mänskliga rättigheter och har för avsikt att utbilda samtliga medarbetare. Bolaget mäter hur hyresgäster och kunder upplever sin boende- eller arbetsmiljö i fastigheterna. Undersökningarna innehåller också frågor om hur hyresgäster och kunder blir bemötta av Micasa Fastigheter och dess underleverantörer. Resultaten analyseras och utgör grunden för arbetet kommande år.

Micasa Fastigheter fortsätter arbetet med boinflytande bland annat genom kontinuerliga husmöten och trivselråd. Möjlighet till dialog och kommunikation med hyresgäster och samarbetspartners ökar ständigt genom att nya kanaler tas i bruk såsom Facebook och LinkedIn. Micasa Fastigheter har många hyresgäster som ännu inte uppnått digital mognad och för att få ett jämlikt kommunikationsflöde blir 2016 startskottet för tryckt information som sätts upp direkt i fastigheterna. Informationen, oavsett medium, ska vara tillgänglig, tydlig och enkel.

För att främja demokratiska processer även i företag som bolaget påverkar kommer Micasa Fastigheter ta fram rutiner för att kunna följa upp att underleverantörer respekterar de jämlikhets- och jämställdhetskrav som Micasa Fastigheter ställer i sina upphandlingar.

## **Bostadsförmedlingen**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, med

kommentarer nedan. Jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år inom parentes. Bolagets samlade resultat för tertial 1 2016 redovisas i koncernens uppföljningssystem ILS.

- Antalet inlämnade lägenheter bedöms efter första tertialet följa budget och för året uppgå till cirka 12 000. Under första tertialet ser vi ett något svagare inflöde av successionslägenheter, men en dubbling av nyproducerade bostäder jämfört med förra året.
- Inflödet av nyproducerade lägenheter från stadens bostadsbolag ökar kraftigt tertial 1 i år jämfört med samma period förra året till 422 (68) lägenheter. Andelen inlämnade lägenheter från privata bolag uppgår därmed till 46 % (50 %) under tertialet.
- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter uppgår till 164 (164) , och bedöms på årsbasis uppfylla målet om 450 lägenheter.
- Antalet hittills förmedlade studentlägenheter ligger på betydligt högre nivåer jämfört med föregående år: 675 (475), liksom antalet ungdomsbostäder 483 (311).

Den enda väsentliga avvikelserna i tertialets utfall är bolagets sjuktal. Årsmålet är 4,4 % och utfallet till och med tertial 1 med rullande tolv månaders genomsnitt, uppgår till 10,3 % (6,8 %). Det höga talet har sin grund i 14 längre sjukskrivningar under det senaste året, varav två bedöms ha en arbetsrelaterad koppling. Därutöver har bolaget, över alla avdelningar, haft en ovanligt hög korttidssjukfrånvaro under årets första månader. Som arbetsgivare arbetar vi aktivt med rehabilitering i en strukturerad process, och bedriver även ett proaktivt friskvårdsarbete.

### Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm fortsätter att växa i en region som i allt större utsträckning är en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Det är fortsatt en mycket hög efterfrågan på hyresrätter och därmed långa kötider. Trots ett ökande antal byggstarter i länet är det långt kvar till en bostadsmarknad i balans. Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön, och tillväxten fortsätter. Prognosen för antal kunder i kön prognosticeras på helåret till samma som i budget.

De faktorer som på en övergripande nivå påverkar inflödet av bostäder är omsättning på hyresmarknaden, graden av nyproduktion samt beståndsförändringar. Härtill kommer bolagets egen verksamhet och arbete för att attrahera nya samarbetspartners.

Arbetet för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter fortgår, med aktiv bearbetning av fastighetsägare och byggare. Goda relationer med fastighetsägarna och ökad regional närvaro liksom service-, och processutveckling är väsentliga faktorer. Under första tertialet har utvecklingsarbetet på bolaget därutöver haft fokus på införande av nytt HR-system, förberedelser inför införandet av nytt ekonomisystem samt ett påbörjat arbete med nytt verksamhetssystem efter nuvarande egenutvecklade system "Bostoc".

### Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 33 800 tkr (32 100 tkr) vilket är cirka 400 tkr över budget. De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontor och uppgår för första tertiet till 230 tkr (400 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader. Resultatet efter finansnetto för första tertiet uppgår till 3 400 tkr (2 600 tkr).

Budget för 2016 bygger på 550 000 köande vid årets slut vilket även är prognosen för helåret vid tertial 1. Dock ger periodiseringseffekter cirka 1 400 tkr högre intäkter än budgeterat enligt prognosen.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertiet till 30 700 tkr (29 800 tkr). På helårsbasis är prognosen att det sker vissa kostnadsökningar på ett par poster, bland annat p.g.a. oförutsedda kostnader i projektet för utveckling av responsiv webb och ökade kostnader för telefoni som varit underbudgeterat i förhållande till att kärnverksamheten vuxit.

Medelantal månadsavlönade årsarbetare prognosticeras för helåret till 98 personer. Personalkostnaderna beräknas öka 400 tkr jämfört med budget med anledning av särskilda rehabiliteringsinsatser för att minska de höga sjukfrånvarotalen.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret intäkter något högre än budget liksom även kostnader något högre än budget. Prognosen visar på en vinst före skatt på 1 000 tkr, vilket motsvarar avkastningskravet.

Tkr	Budget	Utfall T1 2015	Prognos
Intäkter, inkl. räntor	101 400	34 100	102 400
Rörelsekostnader	100 400	30 700	101 400
Resultat efter finansnetto	1 000	3 400	1 000

### Särskilda uppdrag och fokusområden relaterat till Stockholms stads inriktningsmål

#### *Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik*

Bolaget arbetar aktivt för att stödja ungdomar att få arbete och arbetslivserfarenhet. För 2016 beräknar vi uppfylla årsmålet om 16 sommarjobbare och ytterligare fyra ”feriejobbare” utanför sommarperioden. Ett antal ungdomar arbetar också extra inom bolaget, vid sidan av studier. Vi planerar därutöver fortsätta att årligen ta emot en praktikant från Jobbtorg.

#### *Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor*

Bostadsförmedlingen tillämpar tillsvidareanställning, men har också timavlönade som förstärkning. Lönekartläggningar genomförs kontinuerligt och har inte påvisat några osakliga löneskillnader kopplat till kön. 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. Vi arbetar för att minska de höga sjuktalerna, både med proaktivt agerande och med aktiva rehabiliteringsinsatser, såväl med interna insatser som med stöd av extern expertis. Utifrån ett

funktionshinderperspektiv har lokalerna gjorts mer tillgängliga under de senaste åren med tillgängliga toaletter på samtliga våningsplan, hörselslinga i sammanträdesrum och kontrastmarkeringar utomhus samt frostning av glaspartier inomhus.

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

Grundläggande för Bostadsförmedlingens verksamhet är att behandla alla kunder likvärdigt och utan diskriminering. Grunden för detta är våra kö- och förmedlingsregler som bygger på en rak köförmedling där den bostadssökande som har längst kötid och samtidigt uppfyller fastighetsägarens krav ska erbjudas lägenheten.

Jämställdhet, jämlikhet och mångfald ska genomsyra bolagets verksamhet, både internt och gentemot våra kunder. För att tillgängliggöra vår information har medarbetare inom marknad och kommunikation gått klarspråksutbildningar och text på den externa webben omarbetats utifrån klarspråksregler. Vi har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder ska kunna få en god service även på sitt hemspråk. I vårt rekryterings-förfarande vill vi spegla det mångkulturella samhälle vi verkar i för bättre förståelse och möjlighet till ett bra bemötande i olika situationer. Vid rekryteringar strävar vi efter en jämnare könsfördelning. Under 2016 kommer vi att fortsätta utveckla användningen av könsuppdelad verksamhetsstatistik.

## **SISAB**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och når ett stort antal av indikatorerna i ILS 2016.

SISAB har i de senaste budgetarna fått ett utökat ansvar för planeringen av nya förskolor och skolor. Numera ska SISAB ha en ledande roll i planeringen. Bakgrunden är att Stockholm växer och att behoven av nya elevplatser växer med staden. SISAB har utvecklat lokala områdesplaner för att bland annat beskriva behovet av ytterligare elevplatser i stadens olika delar. Dessa planer ska kommuniseras med utbildningsnämndens planer och tillsammans utgöra beslutsunderlag för vilka nya skolor som ska byggas. SISAB har också fått i uppdrag att aktivt söka efter lämpliga fastighetsförvärv som kan göras om till skollokaler. Förvärvet av Konradsberg på Kungsholmen är ett sådant exempel men bolaget undersöker numera kontinuerligt olika förvärvsalternativ. Dock förutsätter samtliga förvärv en rimlig ekonomi och i slutändan en rimlig hyresnivå för kunden. Lokalerna måste vara möjliga att omvandla utan allt för omfattande ingrepp. För närvarande pågår flera processer om eventuella förvärv men det finns för närvarande inga beslut eller avtal. För att möta de stora investeringsnivåerna i år och kommande år sker en viss förstärkning av bolagets projektorganisation. För innevarande år bedöms investeringarna bli större än budgeterat. Prognosen för investeringarna är 1 700 mnkr det vill säga 100 mnkr mer än budget. Detta är nästan en dubbling jämfört med 2014 då investeringarna var 917 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Gällande övriga ekonomiska nyckeltal uppnås de flesta och i några fall ligger utfallet nära men strax under målet.

I budgeten uppdras SISAB rusta och utveckla skolgårdar utifrån behov och beställningar. Under 2016 fortsätter projektet med ett antal reparations- och underhållsarbeten på skol- och

förskolegårdar. Underhållet avser markbeläggningar, fallskyddsunderlag, planteringar samt reparation av sandlådesarger, trappor och trädäck. I projektet utförs även trädinventering och trädvård. Totalt omfattas cirka 230 fastigheter till en utgift om 15 mnkr. Därutöver planeras ett antal beställningar av omfattande skolgårdsupprustningar.

För att nå uppdraget att verka för ändamålsenliga och effektiva lokaler har bolaget arbetat fram konceptet Framtidens förskola. Fyra förskolor är nu färdigställda, varav Maltesholmsvägen 91 färdigställdes i februari 2016. Fyra konceptförskolor; Bredbyplan, Emågatan, Värmlandsvägen och Lilla Tensta är under produktion och anbudsutvärdering pågår för upphandling av entreprenör för Kistahöjden/Lagtingsvägen. Det finns beställning från stadsdelsnämnderna för ytterligare en konceptförskola och under det närmaste kvartalet kommer ytterligare ett par genomförandeeffterter att lämnas. Därtill finns ett antal inriktningsbeslut i stadsdelsnämnderna. För närvarande pågår arbete med markanvisningar och detaljplanearbete för femton Framtidens förskola. Framtidens förskola möjliggör också snabbare färdigställande av beställda förskolor. I de tidiga skedena är det en fördel för verksamheterna att kunna göra studiebesök i en färdigställd förskola. Detta bidrar till att stadsdelarnas beslutsprocess blir kortare och gör deras eget arbete under projekteringen enklare.

SISAB har i uppdrag att förebygga och förhindra skadegörelse. Skadegörelsen mätt som antalet anmälda skadehändelser gällande glaskross och klotter har minskat med 15,7 procent jämfört med samma period föregående år. Det förebyggande arbetet innefattar allt från termosensorer och ungdomsteam till ronderingar och takfotslarm.

SISAB avser genomföra samtliga punkter i energiplanen och prognostiserar en energieffektivisering jämfört med föregående år på 3%. Störst effektivisering förväntas inom fjärrvärmens men även gällande elektricitet förväntas en effektivisering.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola. Under flera år har det funnits förväntningar på att beställningarna och därmed investeringsnivåerna ska öka. Under 2015 har dessa förväntningar på allvar förverkligats. För första gången nådde investeringarna över miljardstrecket och hamnade på 1,4 miljarder. I budget 2016 beräknades investeringarna hamna på 1,6 miljarder men i denna prognos justeras investeringsnivån upp till 1,7 miljarder. Det byggs mycket nu, till och med lite mer än förväntat. Samtidigt beräknas investeringsnivåerna öka ytterligare under kommande år. Detta innebär en omställning av organisationen som för några år sedan främst arbetade med underhållsätgärder. Den största utmaningen för SISAB ligger i att leda planeringsarbetet för ett växande Stockholm så att det framtida behovet av skolplatser tillses. Dock är det i slutändan kunden som beslutar vilka investeringar som ska beställas. Ett fortsatt gott samarbete med kunderna är en förutsättning för så väl planering av underhållsinsatser som möjligheten att planera och möjliggöra höga investeringsnivåer.

Mark- och miljööverdomstolens har genom en dom upphävt Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för del av fastigheten Liljeholmen 1:1. Domen kommer sannolikt att överklagas, vilket är en förutsättning för att Trekantens skola ska kunna byggas enligt plan.

Trekantens skola planeras för c:a 650 elever. Även för Sjöviksskolan pågår en rättslig prövning av detaljplanen. Båda dessa skolor ligger i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen där behovet av ytterligare skolplatser bedöms som mycket stora. SISAB bedömer att antalet överklagade detaljplaner och andra rättsliga prövningar kommer att öka i antal och riskerar att försena viktiga planerade projekt.

SISAB bedriver sedan 2014 projektet Energiagenterna. Syftet med Energiagenterna är att minska energiförbrukningen i förskolan. Utgångspunkten är barnens perspektiv och att påverka beteenden. Barnen får olika typer av uppdrag för att hålla nere energiförbrukningen. Lek, lust och nyfikenhet driver barnen framåt och vid projektets slut är det många lärdomar och erfarenheter som samlats in. Under 2015 tilldelades projektet såväl Förnyelsepriset som Pingvinpriset. Under 2016 utvidgas projektet till att omfatta 50 förskolor vilket motsvarar 1 000 femåringar och 200 pedagoger.

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### *Tertialbokslut*

Resultatet efter finansnetto, exklusive reavinst uppgår till 21,5 mnkr, vilket är 21 mnkr högre än föregående år. Inklusivt reavinst uppgår resultatet efter finansnetto till 21,5 mnkr. Det är 21 mnkr högre än föregående år. Resultatet för perioden är 73 mnkr högre än budget. Detta beror på att såväl underhållskostnaderna som driftskostnaderna är lägre än budgeterat.

Intäkterna för perioden uppgår till 704,8 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre än budget. Detta beror på färre beställda verksamhetsanpassningar. Intäkterna är 45 mnkr högre än föregående år, vilket beror på att höga nyinvesteringnivåer resulterat i hyrestillägg.

Övriga externa kostnader för perioden uppgår till 400,5 mnkr. Det är en ökning med 25 mnkr jämfört med föregående år men en minskning med 85 mnkr jämfört med budget för perioden. Jämfört med budget beror kostnadsminskningen både på lägre driftskostnader och på lägre underhållskostnader. Jämfört med föregående år har dock underhållskostnaderna ökat.

Avskrivningarna uppgår till 183 mnkr, vilket är en ökning med 6 mnkr jämfört med budget. Jämfört med föregående år ökar avskrivningarna med 22 mnkr. De högre avskrivningarna är en följd av de höga investeringsnivåerna de senaste åren. Utfallet för nedskrivningarna uppgår till 0.

Totalt antal månadsavlönade för perioden uppgår till 177, vilket är fem färre än föregående år. Personalkostnaderna för perioden uppgår till 45 mnkr, vilket är samma som föregående år.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 55 mnkr, vilket är en minskning med 18 mnkr jämfört med föregående år och en minskning med 4 mnkr jämfört med budget. De låga finansiella kostnaderna beror på lägre räntesats än budgeterat och lägre räntesats än föregående år. I detta bokslut har räntekostnaderna bedömts fullt ut avdragsgilla.

### *Årsprognos*

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Resultatet är 10 mnkr lägre än utfall föregående år inklusive reaförlust och exklusive reaförlust är resultatet 23 mnkr lägre än föregående år. Det prognostiserade helårsresultatet är identiskt med budget.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 226 mnkr, vilket är 60 mnkr mer än föregående år och beror på att höga nyinvesteringnivåer resulterat i hyrestillägg. Jämfört med budget är det en ökning med 37 mnkr. Jämfört med föregående år ökar hyresintäkterna och jämfört med budget är övriga rörelseintäkter desamma.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 342 mnkr. Det är en ökning med 58 mnkr jämfört med föregående år och 14 mnkr mer än budget. Kostnadsökningen beror i huvudsak på ökade underhållskostnader som ökar med 61 mnkr jämfört med föregående år och med 10 mnkr jämfört med budget. Driftskostnaderna minskar något jämfört med både budget och utfallet föregående år.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 566 mnkr, vilket är en ökning med 52 mnkr jämfört med utfallet föregående år och en ökning med 39 mnkr jämfört med budget i år. Jämfört med föregående år ökar avskrivningarna till följd av de höga investeringsnivåerna. Avskrivningarna är högre än budget bland annat på grund av höga investeringsnivåer i slutet av 2015.

Personalkostnaderna prognostiseras till 156 mnkr och är en minskning med 4 mnkr mot budget, men samtidigt en ökning med 18 mnkr jämfört med föregående år. De ökade personalkostnaderna beror på att investeringsnivån förväntas öka.

De finansiella kostnaderna förväntas uppgå till 162 mnkr, vilket är 13 mnkr lägre än budget och 45 mnkr lägre än föregående år. Räntenivåerna är betydligt lägre än 2015 och även något lägre än budget.

Investeringarna förväntas uppgå till 1 700 mnkr, vilket är 100 mnkr mer än budget och 300 mnkr mer än utfallet föregående år. Det beror på att byggtakten har höjts.

### **Särskilda uppdrag**

## **Ett Stockholm som håller samman**

### **Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete**

SISAB har tillsammans med utbildningsnämnden och Stockholmshem AB samt Stockholms Stadsteater AB haft en dialog om att tillsammans utveckla Skärholmens gymnasium. Bakgrund är att tidigare elevprognoser pekade på ett bristande elevunderlag för att fylla skolan. Stadsteatern hyr delar av lokalerna och har under 2015 fått ett nytt hyresavtal som skapar förutsättningar för en hållbar verksamhet. Tidigare var tanken att utveckla även övriga delar av fastigheten med inriktning mot kultur. Idén var också att Stockholmshem skulle använda delar av fastigheten som kontor. Därefter har dock utbildningsnämnden gjort en annan bedömning av det framtida behovet av elevplatser. Sammantaget är fastigheten i gott

skick och bedömningen i dagsläget är att fastigheten framgent kan användas som utbildningslokaler.

I Husby samarbetar SISAB med Fryshuset för att fylla fd Dalhagsskolan med flera typer av verksamhet. Bakgrunden är den att fd Dalhagskolan för ett antal år sedan saknade tillräckligt elevunderlag och tvingades lägga ner. Fryshuset såg dock en möjlighet till att utvidga sin verksamhet i Stockholms nordvästra delar och att samtidigt locka tillräckligt med elever till sin skola. Fryshuset har redan verksamheten Lugna Gatan på plats i delar av lokalerna. Under 2016 slutförs renoveringen och inflyttningen planeras till terminsstarten efter sommaren. Då ska byggnaderna fyllas med såväl skolverksamhet som med föreningar och annan social och kulturell verksamhet.

### **Skolplanering för ett växande Stockholm**

Under rubriken ”Investeringar” beskrivs SISAB:s största skolinvesteringar under 2016. Under rubriken Stora projekt och investeringar beskrivs de skolbyggnationer som har ett totalt prognostiserat investeringsutfall om minst 300 mnkr.

### **Förbättra lokalutnyttjandet**

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens lokalutnyttjande effektiviseras. Som fastighetsägare har SISAB enligt nu gällande ramavtal begränsade möjligheter att påverka våra hyresgästers användning av uthyrda lokaler. Uthyrning i andra hand är idag möjlig och sker också i många av våra fastigheter. Tillgängligheten för kultur, idrott och föreningsliv är dock i slutändan en fråga som avgörs av förstahandshyresgästen. SISAB:s roll handlar främst om att påverka. Samtliga beslut och beställningar på detta område ska enligt ramavtalet komma från hyresgästen. I de fall som fastigheten behöver anpassas handlar tillgängliggörande ofta om att avgränsa skolans olika delar ifrån varandra. Exempelvis att den som får tillgång till gymnastiksalen därmed inte samtidigt ges tillgång skolans övriga lokaler. I den mån det blir frågan om investeringar handlar det främst om installation av nya grindar eller dörrar men även om passersystem samt larm.

SISAB ingår i flera olika arbetsgrupper tillsammans med bland annat utbildningsnämnden och idrottsnämnden. I dessa grupper verkar SISAB 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.

Gällande att tillgängliggöra gymnastiksalarna pågår för närvarande två testprojekt som nu är i sin slutfas. Det handlar dels om Alvikskolan dels om Mälarhöjdens skola där gymnastiksalarna förbereds för användning även helgtid. I dessa fall har alltså utbildningsnämnden beställt en verksamhetsanpassning som i sin tur finansieras utav idrottsnämnden och genomförs av SISAB. Det finns flera skolor där dessa åtgärder är möjliga att genomföra och givetvis kommer samtliga sådana beställningar att utföras. I ett första skede prioriteras gymnastiksalarna som enkelt kan tillgängliggöras. Under 2016 bedöms hela tio gymnastiksalarna tillgängliggöras. För beställningar gällande utökad tillgänglighet av klassrum och aulor hanteras dessa på samma sätt som för gymnastiksalarna.



## **Ett klimatsmart Stockholm**

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

SISAB bedriver ett omfattande arbete i enlighet med en fastslagen energiplan. Sammantaget genomför SISAB under året genomfört cirka 1200 energiåtgärder. Åtgärderna består bland annat av; driftoptimering, utbyten av fjärrvärmecentraler, konvertering av elvärme till bergvärme samt installation av cirka 500 inomhustemperaturgivare för optimerad styrning och installation av värmeåtervinning i ventilationssystem. Prognosen är en minskad energiförbrukning med 3 procent.

SISAB har under 2015 genomfört ett utvecklingsprojekt för att utreda möjligheter att investera i solcellsanläggningar på skoltak. Två solcellsanläggningar kommer under 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. Bygglov finns för båda projekten. På Thorildplans kommer anläggningen upp i sommar och på Kvickentorpsskolan i höst efter att en kommande takomläggningen slutförs.

## **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

I upphandlingen av renoveringen av Dalhagsskolan har särskilda villkor ställts på att ungdomar och unga vuxna i området ska involveras i utförandet.

Arbetsmarknadsförvaltningen genom Jobbtorg Stockholm är delaktiga och tar fram kandidater till projektet. Projektet bidrar till såväl utbildning som arbetslivserfarenhet för 10-14 unga arbetslösa.

SISAB erbjuder feriejobb till ungdomar i åldern 16-18 år. Under 2016 planeras för 10 feriejobbande ungdomar. I budgeten planerades det för 12 feriejobbande ungdomar. Under 2016 planeras även för fortsatt medverkan i stadens traineeprogram.

## **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

### **Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar**

SISAB kommer under året att fortsätta det ambitiösa arbete som genomförs för att öka tryggheten och att minska skadegörelsen. Bland annat kommer rondering att genomföras på skolor och förskolor för att identifiera mörka, otrygga platser och upptäcka att potentiella skadeförebyggande åtgärder. Arbetet med ungdomsteamet kommer att fortsätta.

Ungdomsteamet består av väktare från vårt bevakningsbolag som är speciellt utvalda och har relevant bakgrund. Deras uppgift är att besöka SISAB:s värst skadedrabbade skolor och

förskolor. Syftet är både att skapa kontakt med ungdomar men samtidigt också att förebygga och förhindra skadegörelse. SISAB kommer fortsatt att arbeta proaktivt med det skadeförebyggande arbetet för att öka tryggheten, minska skadegörelsen samt minimera effekterna av den skadegörelse som trots allt uppstår.

### **Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla**

SISAB bedriver under åren 2015-2018 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda ”Enkelt 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 kommer tillgänglighetsanpassningar genomföras på 15 skolor.

### **Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas**

I Husby samarbetar SISAB med Fryshuset för att fylla fd Dalhagsskolan med flera typer av verksamhet. Projektet involverar bland annat arbetslösa ungdomar och unga vuxna. Förutom att projektet skapar lokala arbetstillfällen och utbildning, skapas också delaktighet och engagemang. När ombyggnationen är klar ska lokalerna förutom skola även inrymma föreningsverksamhet och annan social verksamhet som sammantaget kan bidra till ett ökat demokratiskt deltagande.

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

På SISAB erbjuds samtliga anställda en heltidsanställning. Bolaget arbetar aktivt med friskvårdsinsatser och under 2016 implementeras en ny hälso- och friskvårdsplan. Bolaget kommer att erbjuda praktik och liknade för grupper som är långt ifrån arbetsmarknaden. SISAB har nära kontakt med arbetsmarknadsförvaltningen och tillsammans arbetar bolaget för att finna och erbjuda arbetsplatser till långtidsarbetslösa. Vidare arbetar SISAB med kontinuerlig fortbildning för personalen. För 2016 var målet att tre procent av arbetstiden ska utgöras utav utbildning och fortbildning. Under 2016 har SISAB deltagit i mätning av Attraktiv Arbetsgivarindex och har kommit på plats nummer 6 av cirka 200 deltagande arbetsgivare.

SISAB arbetar också för att förhindra svart arbetskraft och skattefusk. Genom ett samarbetsavtal med Skatteverket ges bolaget enkel tillgång till uppgifter om momsregistrering, redovisade arbetsgivaravgifter, skatteskulder etc. Syftet är att förenkla för SISAB att anlita seriösa företag och att därmed minska risken för osund konkurrens. SISAB har under året påbörjat en komplettering av samtliga avtal med våra byggentreprenörer så att kravet på elektroniska personalliggare nu ska gälla samtliga byggarbetsplatser.

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Under hösten 2016 kommer SISAB ta fram en ny jämställdhets- och mångfaldsplan som kommer att ligga till grund för företagets insatser de närmaste åren. I den nya jämställdhets- och mångfaldsplanen avser SISAB lyfta frågan om jämställdhetsintegrering. Sannolikt behövs under perioden en genomlysning av verksamheten för att finna eventuellt ojämsställda verksamhetsområden. Jämställdhet är mer än en personalfråga och bör involvera hela bolaget. Ett område som förtjänar särskilt fokus är skolgårdsbyggnationer. SISAB ska vid

beställningar av skolgårdsbyggnationer verka för att gårdarna blir tillgängliga och attraktiva för alla barn och ungdomar oavsett kön.

SISAB arbetar sedan några år tillbaka med kompetensbaserad rekrytering. Syftet är att objektivt bedöma alla kandidater utifrån samma process och är ett aktivt led i att främja mångfald. Vid rekrytering har SISAB ett mål om att öka andelen tillsvidareanställda med olika etnisk bakgrund. På SISAB erbjuder vi samtliga anställda möjlighet till en heltidsanställning.

## **Stockholm Vatten**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

#### ***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.

#### ***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. Verksamhetens arbete med planer för energieffektivisering kommer att utökas för att klara kraven i ny lagstiftning för energikartläggning.

#### ***Ett ekonomiskt hållbart Stockholm***

Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. Taxorna kommer dock 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. Förnysetakten på VA-ledningsnätet planeras öka och omställning av underhåll på verk och ledningsnät i enlighet med ägardirektiven kommer att genomföras. Under avsnitt C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar finns kommentarer av ekonomiskt resultat mm. I övrigt finns ett antal indikatorer som följs upp i ILS för att säkerställa en god ekonomistyrning.

#### ***Ett demokratiskt hållbart Stockholm***

Stockholm Vatten arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och öka de resultat som indikerar nöjda medarbetare i medarbetarenkäten. Vi ställer miljökrav vid alla upphandlingar där det är 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 har etappvis flyttat till moderna och ändamålsenliga lokaler som stödjer ett aktivitetsbaserat arbetssätt och underlättar samarbete inom verksamheten. I mars avslutades den sista delen av omlokaliseringen då huvudkontoret flyttade in i Ulvsunda. Tidigare har driftverksamheten flyttat till Högdalen och lagerverksamheten till lokaler i anslutning till huvudkontoret.

Arbetet med Stockholms framtida avloppsrening fortskrider och en utbyggnad och uppgradering av Henriksdals reningsverk pågår för att klara stadens snabba befolkningsökning.

För att nå stadens höjda ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 70 procent av matavfallet till biologisk behandling finns en ny projektorganisation på plats. Stockholm Vatten planerar även att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till Högdalenverket.

## C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

MSEK	2016 Utfall Jan-Apr	2016 Budget Jan-Apr	2015 Utfall Jan-April	2016 Prognos 1	2016 Budget	2015 Utfall
Externa intäkter	655,1	653,6	594,5	1 973,8	1 971,9	1 852,0
Aktiverat arbete	23,3	30,0	23,2	88,2	90,1	78,9
Externa kostnader	-511,4	-528,3	-478,5	-1 616,5	-1 597,4	-1 554,4
<b>Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto</b>	<b>167,0</b>	<b>155,3</b>	<b>139,2</b>	<b>445,5</b>	<b>464,5</b>	<b>376,5</b>
Avskrivningar	-96,0	-93,8	-97,9	-303,4	-281,4	-295,5
Finansnetto	-44,5	-46,2	-60,2	-132,8	-146,0	-163,1
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>26,5</b>	<b>15,3</b>	<b>-18,9</b>	<b>9,3</b>	<b>37,2</b>	<b>-82,1</b>
<b>varav minoritetens andel</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,6</b>

### Tertialbokslut 1 2016

**Resultat efter finansnetto** för tertial 1 uppgår till 26,5 MSEK jämfört med budgeterade 15,3.

**Rörelsens intäkter** för perioden är 1,5 MSEK högre än budget och 60,6 MSEK högre jämfört med föregående år. Orsaken till den stora skillnaden över åren, är att VA-taxan höjdes med 9% i oktober 2015 samt med 5 % i januari 2016.

**Aktiverat arbete** har minskat med 6,7 MSEK jämfört med budget. Orsaken till detta är framför allt att SFA-projektet inte haft den progress som var planerad.

**Externa kostnader** är 16,9 MSEK lägre än budget men 32,9 MSEK högre jämfört med föregående år. Att de externa kostnaderna är lägre än budget beror till stor del på att avfallsbolagets entreprenadkostnader minskat med 6 MSEK. Orsaken är att allmänheten inte längre får lämna fyllnadsmassor på återvinningscentralerna.

Personalkostnaderna är 7,1 lägre än budget vilket påverkar de externa kostnaderna. Detta beror på lägre lönekostnader pga vakanser och sjukdom samt att årets löneöversyn är försenad (i budget finns en generell löneökning på 2,5 % från april). Utbildningskostnader och övriga personalkostnader är också lägre än budget främst eftersom dessa aktiviteter kommer ske under senare delen av året.

De högre kostnaderna jämfört med föregående period förklaras till stor del på c:a 10 MSEK högre lokalkostnader pga att vi har kostnader för våra nya lokaler i Ulvsunda och Högdalen samtidigt som vi har kostnader kvar för Torsgatsfastigheten. En annan orsak till högre kostnad jämfört med föregående år är det funktionsavbrott som vi haft i en rötkammare på Bromma Reningsverk, vilket har genererat ökade kostnader på c:a 4,3 MSEK. Vi har också fler anställda jämfört med föregående år vilket ger ökade personalkostnader +6,4 MSEK. I övrigt har vi haft högre fjärrvärme-, reparaions- och underhållskostnader samt högre kostnader relaterade till flytten än vad som var planerat i budget.

**Avskrivningskostnaden** för första tertiet är 2,2 miljoner högre än budget. Orsaken är en felberäkning (årets investering) i samband med budget 2016.

**Räntekostnaderna** är 1,7 lägre än budget beroende på lägre räntesats och lägre skuld än budgeterat.

### *Årsprognos*

#### **Resultat**

Prognos 1 för 2016 visar ett resultat efter finansnetto, på 9,3 MSEK. Budgeterat resultat uppgår till 37,2 MSEK. Föregående år uppgick resultat efter finansnetto till -82,1 MSEK.

Den **jämförelsestörande post** i utfallet 2015 som då uppgick till -75,8 uppgår i både budget och prognos 1 till -15,5 miljoner. Vi har nu valt att inte särredovisa posten då begreppet jämförelsestörande post inte är en del av resultatuppställning enligt redovisningsprincip K3. Posten avser reserv för tvist avseende dagvattentaxa. Stockholm Vatten väntar fortfarande på beslut om prövningstillstånd i Högsta Domstolen.

#### **Intäkter**

Koncernens **externa intäkter** bedöms i prognos 1 till 1 973,8 MSEK vilket är 1,9 högre än budget. Orsaken till detta är framför allt kostnader som lyfts ur investeringsprojekt och ska vidarefaktureras. 2015 var intäkterna 121,8 MSEK lägre pga lägre VA-taxa.

För **Aktiverat arbete för egen räkning** bedöms utfallet i prognos 1 till 88,2 MSEK, en minskning med 1,9 MSEK jämfört med budget. Orsaken är huvudsakligen mindre nedlagd tid

i SFA-projektet än budgeterat. 2015 uppgick aktiverat arbete till 78,9 MSEK. Ökningen jämfört med föregående år är även det relaterat till SFA-projektet.

### ***Kostnader***

**Externa kostnader** uppgår i P1 till 1 616,5 vilket är 19,1 MSEK högre än budget, orsaken är framför allt:

- Två större funktionsavbrott på avloppsreningsverken har ökat entreprenadkostnader med c:a 6 MSEK och reparation och underhåll kostnader med c:a 1,8 MSEK.
- Kostnader för investeringsprojekt som ska vidarefaktureras gör att kostnaderna ökar med 4,7 MSEK.
- Reservation för skadestånd och kundförluster har ökat med c:a 3 MSEK jmf med budget.
- Kostnad för serviceavtal avseende ett IT-system saknades i budget vilket gör en skillnad på 5 MSEK.

**2015 uppgick de externa kostnaderna** till 1 554,4 MSEK vilket är 62 MSEK lägre än prognos 1. Kostnadsökningen beror i huvudsak på följande:

- Personalkostnaderna har ökat med 54 MSEK. Kostnadsökningen beror dels på en ökning i medelantalet anställda och dels för att pålägg för pensioner och sociala avgifter är 6 procentenheter högre i prognos vilket ger en effekt på 11 MSEK.
- Medelantalet anställda 2015 uppgår till 455 medan det i prognos 1 uppgår till 517 personer, vilket ryms inom budget.
- Ökade kostnader för lokalhyra pga flytt till Ulvsunda och Högdalen 23 MSEK.
- Ökade energikostnader 5,6 MSEK pga ökad förbrukning av fjärrvärme på avloppsreningsverken
- Ökade entreprenadkostnader 11,6 MSEK dels pga funktionsavbrotten som varit på avloppsreningsverken men också ökade byggnadsunderhåll på Vattenverken
- Minskade kostnader avseende reserv för tvist avseende dagvatten som gjordes förra året uppgår till c:a 60 MSEK

**Avskrivningarna** beräknas i prognos 1 2016 att uppgå till 303,4 MSEK, vilket är 22 MSEK högre än budget. Orsaken till ökningen är framför allt på ett beräkningsfel i budget. Jämfört med 2015 är prognosens avskrivningar 7,9 MSEK högre vilket beror på en ökad anläggningsmassa.

**Finansnettot** beräknas i prognos 1 uppgå till -132,8 MSEK vilket är 13,2 MSEK lägre än budget. Orsaken till de lägre finanskostnaderna är ett gynnsammare ränteläge samt något lägre skuld än budgeterat. Finansnettot i prognos 1 är 30,3 MSEK lägre än 2015 då det uppgick till -163,1 MSEK. Även här är orsaken till kostnadsminskningen den lägre räntesatsen och lägre räntebärande skuld.

## **E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### **Ett Stockholm som håller samman**

Stockholm Vatten ska fortsätta att arbeta mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, avfallshantering, hanteringar av vattenläckor och avloppsstopp så att våra kunder fortsätter vara nöjda med våra tjänster. För att bidra till ett växande Stockholm ska vi utveckla våra processer och organisation för exploateringsprojekt. Vi ska arbeta för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering. Stockholm Vatten ska också arbeta för att komma tillrätta med återkommande källaröversvämningar och leveransavbrott i utsatta områden. Kring nyår uppstod problem med soptömning vid byte av avfallsentreprenör, vilket också uppmärksammades i media. Reklamationsnivån ökade kraftigt, men är nu tillbaka på normala nivåer.

#### **Förbättra lokalutnyttjandet**

Stockholm Vattens verksamhet bedrivs sedan omlokaliseringen av våra kontor till Högdalen (oktober 2015) och Ulvsunda (mars 2016) i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva lokaler.

### **Ett klimatsmart Stockholm**

Inom miljöområdet finns en rad nya ägardirektiv som Stockholm Vatten ska omhänderta vilket ger ett antal insatser under 2016 och framåt. Vi ska öka satsningarna för att nå de yngre medborgarna med information om kretslopp, vatten och avfall. Klimatförändringar kan leda till försämrad råvattenkvalitet och fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall, och tekniker för att hantera sämre råvattenkvalitet utvärderas. I projektet för Stockholms framtida avloppsrening tas höjd för att hantera ökade vattenflöden. Inom avfallsområdet pågår ett antal projekt och utredningar för att långsiktigt utveckla avfallshanteringen, minska matsvinn och öka matavfallsinsamlingen samt styra avfallstaxan mot en mer miljöanpassad avfallshantering för att nå målet om en matavfallsinsamling på minst 70 procent till 2020.

Under april har Henriksdals reningsverk haft problem med flytslam i reningsprocessen, vilket påverkat reningsresultatet. Åtgärder vidtas nu för att säkra att kraven i villkoret nås.

Årsmålet för insamling av matavfall kommer troligtvis inte att uppnås då det har varit svårare än beräknat att få restauranger att samla in matavfall. Vi har också fått avvakta med insamling från livsmedelsbutiker på grund av oklarheter i lagstiftningen.

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

Stockholm Vatten har en energikrävande verksamhet – över 130 GWh el används per år och merparten av detta används för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Vi arbetar med energieffektiviseringar, men elanvändningen ökar i och med ny reningsteknik, mer nederbörd

samt en växande stad. I reningsverken produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen. Stockholm Vatten kommer under året att påbörja energikartläggning i enlighet med de nya lagkraven.

## **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

Stockholm Vatten arbetar med praktikplatser, feriearbete och lärlingsprogram för att bidra till att minska ungdomsarbetslösheten. I det arbetet har bolaget ett mycket bra samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen. Under 2016 är ambitionen att stärka dialogen med arbetsmarknadsförvaltningen i rekryteringarna och korta ledtiderna i processen

## **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

### **Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla**

Stockholm Vatten arbetar med ständiga förbättringar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, internt såväl som externt. Detta innebär t ex att vi aktivt arbetar med att tillgänglighetsanpassa våra anläggningar och arbetsplatser. I samband med flytten till nya lokaler som slutfördes i mars har särskild dialog förts med medarbetare med särskilda behov och tillgänglighetsanpassningar har genomförts med utgångspunkt ifrån varje individs förutsättningar och behov.

För att tillgodose behoven hos våra olika kundgrupper pågår ett löpande arbete med att utveckla webblösningar som gör det så enkelt som möjligt för alla kunder att uträtta sina ärenden på webben.

### **Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas**

Stockholm Vatten driver miljöinfocentrat Glashuset i Hammarby sjöstad med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete. Stockholm Vatten håller löpande kommunikation med påverkade grupper vid t ex byggnation för Stockholms framtida avloppsrening och andra infrastrukturprojekt såsom anläggning för optisk sopsortering med flera. En nära kommunikation med olika målgrupper i samband med projektet för att nå stadens mål för matavfallsinsamling pågår fram till 2020. Dessutom planeras olika typer av samråd om exempelvis ny avfallsplan.

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

Stockholm Vatten inledde i slutet av 2015 en utbildningssatsning inom diskrimineringsområdet som fortsätter under 2016, då samtliga medarbetare ska genomgå utbildningen. Under första kvartalet har arbete med att ta fram ett gemensamt dialogverktyg påbörjats. Verktyget syftar till att säkerställa att dialog kring företagskultur och beteenden sker regelbundet och på ett enhetligt sätt med utgångspunkt ifrån bolagets övergripande mål. Ambitionen är att både verktyg och utbildningar ska rullas ut under hösten. Under våren tas



också en särskild enkät fram utifrån de nya regelverken kring organisatorisk och social arbetsmiljö.

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Från och med 2015 tas en årlig resurs- och kompetensförsörjningsplan fram där både köns- och åldersperspektivet synliggörs i planeringen av den kommande kompetensförsörjningen. Bolaget genomför också en årlig lönekartläggning i syfte att motverka och förebygga osakliga löneskillnader.

Under hösten 2016 implementeras en ny lönetjänst som ger förbättrad möjlighet till uppföljning och statistik. I Stockholm Vattens förbättringsarbete kring planerings- och uppföljningsprocessen kommer också könspektivet att lyftas särskilt.

## **Stockholms Hamn**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Hamnens bidrag till besöksnäringen mäts i antalet färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna. Totala antalet ligger i stort på samma nivå som 2015, dvs. en fortsatt hög nivå. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med en direktkonsumtion i Stockholms län på fem miljarder kronor.

Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn befinner sig båda i en avslutningsfas. De kommer att slutföras under senare delen av 2016, helt enligt tidplanen. För projektet Stockholm Norvik kom ett glädjande besked 26 april. Högsta domstolen gav ett positivt besked genom att inte lämna prövningstillstånd. Därmed kan hamnen börja byggas under året. Hamnens arbete med att underhålla innerstadskajerna fortsätter. I år har Hamnen utgifter på 30 Mkr för upprustningen.

Kryssningstrafiken startade med det första anlöpet den 3 maj, MSC Musica. Tyvärr är det ett antal planerade kryssningsanlöp som har avbokats för 2016. För året beräknas därför antalet kryssningspassagerare minska med drygt sju procent jmf med 2015.

Hamnen uppfyller KFs mål att Stockholms livsmiljö är hållbar. På bilsidan fortsätter Hamnen att utvärdera om ytterligare elbilar kan ersätta de gamla fordonen. Hamnens miljöbilar tankas i allt större omfattning med förnybart bränsle. Inom Fastighetsbeståndet fortsätter energibesparingarna. Snart är merparten av elmätarna utbytta mot nya elektroniska mätare.

Genomsnittliga antalet årsarbetare under året uppgår till 159 personer. Det är fyra personer fler än 2015 och fyra personer fler än i budgeten. Avvikelsen mot budget beror på ökade hanteringsvolymerna samt en tidigareläggning av driftstart av nya Värtaterminalen. Det avspeglas också i ökade intäkter.

## **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### **Sjöfarten**

Som en följd av ökad osäkerhet i världsekonomin skrev IMF nyligen ner den globala tillväxten för 2016. Positiva inslag i omvärldsbilden är dock att Tyskland som med sin ekonomis storlek är så avgörande för Europas, är fortsatt stark.

I närområdet kan vi glädjas åt en fortsatt stark svensk ekonomi där tillväxten enligt Konjunkturinstitutet väntas ligga på 3,5 procent 2016. Vår största marknad Finland är tyvärr fortsatt svag med endast marginell tillväxt 2016. Rysk ekonomi är fortsatt svag som en följd av det låga oljepriset och handelskonflikt. Tillväxten i Polen är fortsatt stark, men hotas av ökad osäkerhet bland investerare som en följd av den nya regeringens ändrade politik. Estland och Lettland visar en fortsatt stark tillväxt.

Under 2016 är prognosen att antalet passagerare är oförändrat jmf med samma period förra året och jmf med budget.

Trots ökade godsvolymer i år når volymerna inte upp till budgeten. Det är en ökning med tre procent mot förra året men en minskning mot budget med två procent. Det är främst Vikings volymer i Stockholm och volymerna på Ryssland som minskar jmf med budget.

### **FASTIGHETER**

#### **Stockholms lokalmarknad**

Det starka läget på lokalhyresmarknaden i Stockholm består. Det är till stor del beroende på den fortsatt sjunkande vakansgraden och den ökade sysselsättningsgraden. Vid årsskiftet bedöms vakansgraden i Hamnens fastighetsbestånd vara cirka två procent.

#### **Hyres- och arrendeintäkter**

För verksamhetsområdet Fastigheter ökar intäkterna med sex Mkr mot budget och med fyra Mkr jämfört med 2015. Förändringen avser ej budgeterade intäkter i nya Värtaterminalen och nya arrendeintäkter.

## **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

### ***Tertialbokslut 1***

## **Ekonomisk översikt tertial I**

Koncernen – utfall per 2016-04-30

## **RÖRELSENS INTÄKTER**

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets fyra första månader uppgick till 220 Mkr. Ökningen med elva Mkr jämfört med föregående år (209 Mkr) beror främst på ökade intäkter för hamnavgifter tack vare ökade godsvolymer. Även intäkterna inom resultatområdet Fastighet ökar tack vare några nya avtal. Vakansgraden ligger på den låga nivån två procent.

## **RÖRELSENS KOSTNADER**

Rörelsens kostnader per april 2016 uppgick till 181 Mkr (183 Mkr). Jämfört med budget är kostnaderna lägre för både underhåll och drift, såväl som för personal och avskrivningar. Det är främst periodiseringsskäl till avvikelserna för tertialet. För helåret ligger prognosen nära budget.

## **RESULTAT EFTER FINANSNETTO**

Resultat efter finansnetto uppgår till 28 Mkr (13 Mkr) efter årets första tertial. Med totalt lägre kostnader än de budgeterade ligger rörelseresultatet över den budgeterade förlusten på fyra Mkr.

## **PROJEKT OCH INVESTERINGAR**

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 307 Mkr. Budgeten för helåret är 1 304 Mkr. De största investeringsutgifterna finns i Värtapiren och utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn.

## **FINANSIERING OCH KASSAFLÖDE**

Nettoupplåningen uppgick i april 2016 till 2 275 Mkr, att jämföra med ingående balans vid årets början om 2 349 Mkr. Det är en minskning med 75 Mkr sedan årsskiftet. Minskningen beror på att den 4 januari skedde en stor reglering av fordran på Exploateringskontoret. För helåret ligger budgeten på en upplåning om 3 152 Mkr. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 1,5 procent för perioden i vilket kan jämföras med 2,3 procent motsvarande period 2014.

## **PERSONAL**

Genomsnittliga antalet årsarbetare i koncernen uppgick under perioden till 156 (147).

### ***Prognos 1***

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 754 Mkr, vilket är 16 Mkr högre än budget och 26 Mkr mer än 2015.

Både resultatområdena Sjöfart och Fastighet uppvisar ökade intäkter jämfört med budget. På sjöfartssidan ökar intäkterna med tio Mkr jämfört med budget. Omsättningsökningen är jämnt fördelad på hamnavgifter, hanteringstjänster och ökad debitering av el och vatten. Trots en något lägre prognos för godsvolymer så ökar Hamnens hanteringsintäkter. Det är främst i Containerterminalen och i Nynäshamn som ökningen sker. Passagerarvolymer förväntas vara oförändrade mot budget.

För verksamhetsområdet Fastigheter ökar intäkterna med sex Mkr mot budget och med fyra Mkr jämfört med 2015. Förändringen avser ej budgeterade intäkter i nya Värtaterminalen och nya arrendeintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 90 Mkr. Det är något lägre än budgeten, 94 Mkr.

För att iordningställa en ny uppställningsyta i Kapellskär har underhållsbudgeten ökat med drygt fyra Mkr. I övrigt ligger det planerade underhållet, i stora drag, kvar enligt budgeten.

Den ökade omsättningen drar också med sig högre driftkostnader. Ökningen uppgår till knappt sex Mkr. Det är främst en ökad insats vid driftsättningen av Värtaterminalen. Något som också påverkar personalkostnaderna. Dessutom belastas personalkostnaderna med ett ej reserverat pensionsåtagande. En kostnad som St Erik försäkring debiterat.

De nya anläggningarna i Värtan och Kapellskär tas i drift något tidigare än budgeterat. Det påverkar avskrivningarna som ökar med 15 Mkr mot den budgeterade nivån.

De totala investeringarna uppgår till 1 120 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 304 Mkr. Den minskade investeringsnivån beror främst på lägre utgifter i projekt Stockholm Norvik Hamn.

I början av 2016 skedde en stor reglering av fordran på Exploateringskontoret för det gemensamma Värtaprojektet. Regleringen var på cirka 350 Mkr (exkl moms). Tillsammans med en lägre investeringsnivå gör det att utestående checkräkningsskuld inte når upp till budget. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 2 575 Mkr, att jämföra med budgeten på 3 152 Mkr och utfallet för 2015 på 2 349 kr. Detta påverkar också räntekostnaden positivt. Den är tio Mkr lägre än budget.

Genomsnittliga antalet årsarbetare beräknas uppgå till 159 (155) personer för 2016.

## **HAMN- OCH STADSUTVECKLING I VÄRTAHAMNEN**

Ombyggnaden av hamnen möjliggör stadsutvecklingen i Valparaiso och södra Värtahamnen inom norra Djurgårdsstaden. Utbyggt område är 85 000 kvm. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir totalt 131 000 kvm, vilket är en lika stor yta som hamnen har i Värtan idag. Projektet slutförs under 2016.

## **STOCKHOLM NORVIK HAMN**

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm Norvik Hamn kan äntligen börja på allvar. Hamnen planeras som containerhamn och rorohamn. Den exploaterade ytan är 44 ha med en kajlängd på cirka 1 400 meter. Maxdjupet vid containerkajerna ligger på 16,5 meter. För projektet kom ett glädjande besked 26 april. Högsta domstolen gav ett positivt besked genom att inte lämna prövningstillstånd. Därmed kan hamnen börja byggas under året.

## **Kapellskär**

I Kapellskärs Hamn pågår en modernisering av hamnen, vilket innefattar bland annat bygget av en ny pir med två nya färjelägen. Syftet med moderniseringen är att möta marknadens behov samt få en säkrare, effektivare och mer miljöanpassad hamn med bättre arbetsmiljö. De nya färjelägena kommer att kunna ta emot upp till cirka 200 meter långa fartyg. Dessutom

muddras hela hamnen för större och mer djupgående båtar. Under 2016 kommer projektet att slutföras.

## **NYNÄSHAMN**

I Nynäshamns Hamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna. Lagom till att kryssningssäsongen börjar färdigställs den rörliga gångbryggan för kryssningsresenärer. Vidare byggs en ny passagerargång vid Gotlandsläget och elanslutning vid kajen där Polferries fartyg Wawel ligger. Även de två sistnämnda projekten slutförs under 2016.

## **Ett Stockholm som håller samman**

### **Ett klimatsmart Stockholm**

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

Stockholms Hamnar arbetar sedan många år aktivt med miljöfrågor. En del i detta är ISO-certifieringen enligt miljöstandard 14001:2004. En stor del av miljöarbetet utgår från miljöaspektslistan som visar företagets huvudsakliga miljöpåverkan. Miljöaspektslistan styr sedan vilka miljömål som blir viktigast.

Minskning av energi är ett viktigt mål; för Stockholms Hamnar ska energianvändningen minska med 50 % från 2005 till 2025. För helåret 2015 kan dock en ökning av energianvändningen konstateras med ca 5 procent, jämfört med 2014. Ökningen beror främst på att verksamhetsdelen har ökat till följd av ökad byggel till projektet nya Värtapiren samt att fjärrvärmeanvändningen har ökat till följd av byggandet av den nya terminalen i Värtahamnen. Dessutom har antalet trucktimmar och därmed drivmedelsanvändningen ökat. Sedan 2005 har Stockholms Hamnars totala energianvändning minskat med 19 procent.

Stockholms Hamnar köper in el till både egen förbrukning och för hyresgäster. För att bland annat tydliggöra vem som använder vilken el har eldebiteringsprojektet startas. Det underlättar på enklare sätt avläsning för varje hyresgästs, fartygs och skutägares eldebitering. Det är också ett led i att förtydliga för samtliga kunder deras elförbrukning vilket i förlängningen verkar för en minskad elförbrukning. Stadens mål "Elanvändning per kvadratmeter" kommer också att kunna jämföras med andra bolag och förvaltningar på ett mer rättvist sätt än tidigare. Projektet pågår; utredningen kring koppling mot verksamhetssystemen Portit och Landlord är klar och för närvarande pågår tester.

Insamlingen av matavfall ökar, både bland hyresgäster och i den egna verksamheten. För närvarande genomförs en genomlysning av den totala avfallshanteringen. Genomlysningen fortsätter under 2016. Samtal pågår med vissa rederier om att samla in matavfall från fartyg.

Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår är ett prioriterat område, Miljöenheten arbetar nära både Upphandlingsenheten och projektledare inom både teknik och fastigheter för att tidigt vara involverade i upphandlingarna. Samarbetet med SundaHus fortsätter och implementeras i

främst fastighetsprojekt men även inom teknik och anläggningar och i vissa ramavtalsupphandlingar. Under 2016 kommer uppföljningen av ställda kvalitets- och miljökrav i ramavtal och projekt att bli mer systematisk.

Arbetet att med rederierna teckna avtal med nya miljörabattförutsättningarna fortsätter. Bolaget arbetar också, i såväl nationella som internationella nätverk.

Inom förnybar energi och fastigheter pågår aktiviteter för att öka vår andel av förnybar energi. Tyvärr har de ekonomiska förutsättningarna ändrats dramatiskt sedan skattebefrielsen på egen producerad el tagits bort från den 1 juli 2016. Hamnen har tillfälligt stoppat ytterligare utbyggnad av solcellsanläggningar. I dagsläget finns solcellsanläggningar i Stockholm, Nynäshamn och Kapellskär. Andelen bergvärmepumpsanläggningar utökas genom installation av två bergvärmepumpar i Masthamnen, vilka kommer färdigställas under 2016.

### ***Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla***

Hamnens arbete med upprustning av stadens kajer (30 Mkr i år) innefattar att göra dem mer tillgängliga. Den nya terminalbyggnaden på Värtapiren kommer att erbjuda, inte bara resenärerna utan även Stockholmare tillgång till en del av hamnområdet.

Hamnen är deltagare i Funktionshinderrådet. Plan för funktionshinderfrågor tas fram varje år.

## **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

### ***Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor***

Stockholms Hamnar har sedan många år bra anställningsvillkor; vi satsar mycket på kompetensutveckling och hälsofrågor, flexibla arbetstider beroende på uppdrag samt ett gediget arbetsmiljö- och säkerhetsarbete i produktionen.

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.

Från den nyss genomförda lönekartläggningen bekräftades att det inte är någon löneskillnad mellan män och kvinnor i Stockholms Hamnar.

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

Under förra året genomfördes workshops om Stockholms Hamnars etiska riktlinjer. Riktlinjerna lanserades preliminärt vid uppföljningsmötet med samtliga medarbetare i december. De etiska riktlinjerna beskriver vår företagskultur – vårt löfte till varandra och vår omvärld om hur vi beter 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. Jämställdhets- och mångfaldsplan 2016-2018 beslutades i Stockholms Hamnars bolagsstyrelse den 9 mars 2016.

För Hamnen är samhällsengagemanget viktigt. Ett av våra långsiktiga mål är att vi bidrar till att människor i utanförskap kommer in 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 analysera vilken kompetens som behövs 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.

### ***Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik***

Totalt har 57 ungdomar runt 20 år erbjudits anställning denna sommar. I takt med att Hamnens arbetsmiljö- och säkerhetsarbete 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, har även denna sommar ökat. För sommarpersonalen måste man i Hammarbyslussen även behärska förtöjning av fartyg. Detta sammantaget innebär att endast ett fåtal av de ungdomar som erbjudits jobb är under 20 år. Via Jobbtorget erbjuder Hamnen visstidsanställning för aspiranter. Just nu är det en person som har en visstidsanställning.

## **Stokab**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden**

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten har genomförts i huvudsak enligt plan.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

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

### **Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultat efter finansnetto uppgår till 88 mnkr vilket är 16 mnkr högre än budgeterat och 8 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 249 mnkr vilket är 8 mnkr högre än budget och 3 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2015 får full intäktseffekt under 2016.

Rörelsens kostnader uppgår till 158 mnkr vilket är 7 mnkr lägre än budget och 2 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre nätrelaterade kostnader.

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

Investeringarna uppgår till 25 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än budget och 11 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter i utbyggnaden till kommersiella fastigheter. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av högre volym utbyggnad kommersiella fastigheter.

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden**

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

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

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

### **Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultat efter finansnetto uppgår till 210 mnkr vilket är 11 mnkr högre än budgeterat och 2 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 735 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget och 8 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2015 får full intäktseffekt under 2016.

Rörelsens kostnader uppgår till 517 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget och 12 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ökade bemanningskostnader till följd av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ökade kostnader för IT-relaterade utvecklingsprojekt.

Finansnettot uppgår till -8 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget och 2 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov och lägre ränta.

Investeringarna uppgår till 200 mnkr vilket är lika med budget och 9 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av utbyggnad kommersiella fastigheter i innerstaden.

### **Särskilda uppdrag och fokusområden**

#### **Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan**



Stokab bygger en nätstruktur för miljövänlig drift. Fiberutbyggnaden fortsätter enligt uppdrag från kommunfullmäktige. Stokabs nätstruktur är utformad för att underlätta drift och underhåll av nätet både för kunder och för Stokabs egna verksamhet med bl.a. minskade transporter som följd.

### **Förbättra lokalutnyttjandet**

I samband med stadens budget för 2016 gavs Stokab i ägardirektiv för 2015 – 2017 att utreda och planera för en omlokalisering av huvudkontoret. Arbetet pågår enligt direktivet och Stokabs styrelse förväntas fatta beslut i frågan under våren 2016.

### **Staden skall vara en bra arbetsgivare**

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktig strategisk som operativ strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer. Detta med syfte att chefers och medarbetares fulla potential skall kunna uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås. Stokabs resultat är också beroende av entreprenörernas prestationer. I syfte att på lång sikt säkra tillgång till kompetenta och rätt utbildade fibertekniker har Stokab ett samarbete med yrkeshögskolan i Nyköping.

### **Prioritering av ytterstaden**

Under perioden har de sista kommersiella fastigheterna i ytterstaden anslutits till en nodstruktur som möjliggör mer rationell och miljövänlig drift för kunderna samtidigt som den möjliggör en ökad valfrihet för näringsidkare.

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Det sker löpande kartläggning och analys av jämlikhetsdata. Denna information beaktas vid tjänstetillsättning. Rekryteringsprocessen utformas så att bolaget attraherar både män och kvinnor. Personalansvariga chefer utbildas kontinuerligt inom jämställds- och mångfaldsfrågor.

### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

Stokab finns representerad i styrgruppen för yrkesutbildningen på högskolan i Nyköping för att dels kvalitetssäkra utbildningsplanen och dels delta i urvalsprocessen av de sökande. Målet för praktikplatser under 2016 är uppfyllt. Arbetet fortskrider med att erbjuda feriearbete på Stokab i samarbete med Stockholms stad.

## **Stockholm Parkering**

### **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.

### **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 cykelparkeringar i anslutning till garage som en integrerad del i en mobilitetslösning
- ansvara för byggande 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 dessa 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
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

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

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

Arbetet med att bygga ut nya laddmöjligheter har fortsatt under första tertialet 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 innevarande år 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 har avslutats under tertial 1 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 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 Räcksta infartsparkering har färdigställts i Vällingby Parkstad. Det nya P-hus Räcksta öppnade i april 2015 med 450 nya p-platser om inrymmer hyrda platser och 268 infartsparkeringsplatser. En översyn av infartsparkeringarnas läge och utnyttjande grad ingår i bolagets åtagande under 2016. Utredning om ny infartsparkering vid Brommaplan samt en utökning av infartsparkeringen vid och Farsta Strand pågår. Vidare har infartsparkeringen vid Johannelund färdigställts. Därutöver 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 har fortsatt under 2016.

Bolaget har fortsatt att skapa cykelparkeringar vid bolagets befintliga P-anläggningar under årets fyra första månader som ett led i bolagets arbete med hållbar mobilitet. Vid inrättandet av cykelparkeringarna fäster bolaget stor vikt till trafiksäkerhet och cykelparkeringarnas målpunkter. Under 2016 har bolaget hittills installerat cykelparkeringsplatser i 15 anläggningar. Totalt uppgår antalet anläggningar med möjlighet till cykelparkering till 20. Vidare slutförs Odenplans cykelparkeringssgarage under året. Invigningen är planerad till september. De nya cykelparkeringarna kommer att installeras i olika typer av anläggningar. I anläggningar med endast förhyrda platser installeras cykelställ, som en extra förmån för dem som redan är kunder.

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.

I bolagets ägardirektiv ingår att Stockholm Parkering ska delta i stadens pilotprojekt med hållbara dagvattenlösningar. Bolaget har påbörjat arbetet med att utreda förutsättningarna och ett möte är inbokat med Stockholm Vatten avseende pilotprojektet.

## **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Bolagets vision är att ”skapa utrymme för Stockholm att växa”.

Genom att bygga nya parkeringsanläggningar och att de anläggningar Stockholm Parkering förfogar över nyttjas optimalt frigör vi gatuutrymme för det växande Stockholm. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan till ett nettotillskott av parkeringsplatser friställa gatuutrymme för den rörliga trafiken, bussar, cyklar och ett mer levande gaturum.

Stockholm Parkerings affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och genom god miljö bidrar bolaget till ”Ett klimatsmart Stockholm”

Stockholm Parkering har under lång tid haft ett kvalitetsarbete som syftar till att tillhandahålla rena och ljusa parkeringsanläggningar där miljöarbetet är prioriterat. För att lyfta detta arbete ytterligare med ambitionen att få genomslag på hela bolagets verksamhet har Stockholm Parkering valt att fokusera på fem kärnvärden.

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

#### Marknadsförutsättningar

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsundersökningar för att öka förståelsen av behov och önskemål från våra kunder, exempelvis utökade öppettider, ökade möjligheter till att ladda elfordon, som i sin tur medfört en ökad beläggning.

Stockholm Parkering ser kontinuerligt över taxor och hyror, så att de är anpassade till marknaden omkring respektive anläggning. Under 2016 kommer bolaget att justera hyrpriserna i ca 20 anläggningar. Därtill kommer höjningar av timtaxan för besöksparkeringar i ett antal anläggningar där marknaden så medger.

I slutet av 2015 beviljades Stockholm Parkering ett stöd på 6,1 miljoner kronor från Naturvårdsverket, genom ”Klimatklivet”, för utbyggnad av laddplatser för elbilar. Skälet till stödet är att investeringen genererar en hög klimatnytta för varje investerad krona. Genom stödet kan bolaget fortsatt offensivt installera laddplatser, vilket innebär att ca 300 nya laddplatser kommer att installeras under den kommande 3-års perioden. Antalet laddplatser i bolagets anläggningar uppgick till 728 laddplatser vid utgången första tertialet 2016.

#### Risker – minskade intäkter

- Intäkterna från P-hus Gallerian minskade kraftigt under senare delen av 2015 och under det första tertialet 2016. Detta beror på de stora ombyggnadsarbeten som pågår i och runt omkring Gallerian vilket gör det svårt att ta sig till parkeringen, samtidigt som ett stort antal parkeringsplatser är avstängda under tiden som AMF bygger om av Gallerian. Ombyggnaden beräknas vara klar i början av 2017.

- Bolaget bedömer att antalet parkeringsplatser i Ropstens infartsparkering kommer att halveras 2018/2019.
- Under perioden 2017-2019 kommer stora delar av Norra Djurgårdsstaden att färdigställas vilket medför minskade intäkter för bolaget då marken går över till staden.
- Bolaget ser därutöver ekonomiska risker med de begränsningar av trafiken i Söderledstunneln och kring Slussen 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.
- Bolaget bedömde i budgeten för 2016 en minskning av bolagets besöksintäkter med 30 mnkr på grund av höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden. De fyra första månaderna visar på viss nedgång av besöksintäkterna i ytterstaden. Däremot har besöksintäkterna i innerstaden endast minskat marginellt jämfört med utfallet 2015.
- Djurgårdsavtalet är för närvarande ute på upphandling för tiden 2017-2022, Stockholm Parkerings nuvarande avtal gäller 2016.

### **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### **Tertialbokslut 2016**

Resultatet efter finansnetto för de fyra första månaderna uppgick till 51,7 mnkr, vilket är 19,7 mnkr bättre än motsvarande period föregående år. Huvudparten till resultatförbättringen förklaras av en realisationsvinst, 17 mnkr, vid försäljning av parkeringsanläggningen Hjulmakaren. Vidare har bolagets resultat påverkats av ett erhållet skadestånd från AMF på 1,8 mnkr orsakat av avstängningarna i Galleriagaraget i samband renoveringsarbeten under föregående.

Omsättningen uppgick till 190 mnkr, vilket är 11 mnkr högre än föregående år. Hyresintäkterna under första tertialet ökade med 4 mnkr jämfört med samma period 2015. Högre beläggning, hyreshöjningar samt driftsättningen av Räcksta P-hus och Stigbergsgaraget är huvudorsaken till de ökade intäkterna. Intäkterna för besöksparkeringar uppgick till 95 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än föregående år. Intäktsökningen hänför sig främst till anläggningarna Mässan, Norra Latin Kungsbron, Stigbergsgaraget samt garaget under Tele2-arena. Anläggningar med negativ intäktsutveckling under första tertialet är bland annat Slussengaraget och Skeppsbrokajen. Intäktsminskningen förklaras av begränsningarna av trafiken i Söderledstunneln och området kring Slussen som föranleds av Slussenprojektet.

Rörelsekostnaderna uppgick till 153 mnkr. Jämfört med föregående år ökade kostnaderna med 10 mnkr. Kostnadsökningen förklaras av högre hyreskostnader, 6 mnkr, vilket är till stor del är kopplat till ökningen av omsättningsbaserade besöksintäkter. Driftskostnaderna uppgick till 36 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än första tertialet 2015. Ökningen förklaras av att kostnaderna för

el och värme samt kostnaderna för långsiktigt underhållet ökat jämfört mer tertial 1 2015. Underhållet har bland annat riktats mot Konserthusgaraget.

Personalkostnaderna uppgick till 16,3 mnkr, vilket är 0,4 mnkr lägre jämfört med tertial 1 2015.

Avskrivningarna uppgick till 13,4 mnkr, vilket är 2,3 mnkr högre än föregående år. Kostnadsökningen är orsakad av att avskrivningarna för de nya anläggningarna Stigberget och Räcksta tillkom efter tertial 1 2015.

De finansiella kostnaderna uppgick till -3,1 mnkr, vilket är 1,4 mnkr lägre än jämfört med föregående år. Minskningen förklaras av sänkt räntenivå. Nettoupplåningen från stadens interntjänst per 30 april uppgick till 685 mnkr, vilket är en ökning med 61 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 74 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för P-hus Hagastaden, 61 mnkr.

## Årsprognos

Bolagets resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 90,6 mnkr vilket är 40,8 mnkr över budgeterat resultat på 49,8 mnkr. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av att de höjda trängselskatterna inte påverkat besöksintäkterna i innerstaden som befarades i budgeten för 2016. Därtill kommer höjda taxor och hyror, tillkommande anläggningar samt en realisationsvinst på 17 mnkr vid försäljningen av parkeringsanläggningen Hjulmakaren. Resultatet föregående år uppgick till 109,5 mnkr. Det försämrade resultatet i prognos 1 jämfört föregående år förklaras av främst ökade ambitioner, enligt förslaget till Kommunfullmäktiges till budget, avseende inrättande av cykelparkeringar och installation av laddstolpar. Därutöver har bolaget tagit höjd för de begränsningar av trafiken i Söderledstunneln och kring Slussen 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.

Totalt beräknas de prognostiserade intäkterna uppgå till 550 mnkr, vilket är 37 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2015 uppgick till 546 mnkr. Huvudorsaken till intäktsökningen jämfört med budget avser en ny bedömning av effekten av de höjda trängselskatterna och införandet av trängselskatt på Essingeleden. Följden av de höjda trängselskatterna har sålunda inte påverkat bolagets intäkter med samma kraft som när avgifterna infördes. Bolaget bedömde i budgeten för 2016 en minskning av bolagets besöksintäkter med 30 mnkr. De fyra första månaderna visar på en viss nedgång av besöksintäkterna i ytterstaden. Däremot har besöksintäkterna i innerstaden endast minskat marginellt jämfört med utfallet för tertial 1 föregående år. Härtill kommer taxehöjningar och hyreshöjningar samt tillkommande anläggningar. I prognosen har reserveringar gjorts för ett visst intäktsbortfall på grund av begränsningar av trafiken i Söderledstunneln som föranleds av Slussenprojektet. Osäkerhet råder dock hur stor dessa effekter blir.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 448 mnkr, vilket 3 mnkr lägre jämfört med budget. De minskade kostnaderna förklaras av realisationsvinsten vid försäljningen av Hjulmakaren. Rörelsekostnaderna år 2015 uppgick till 424 mnkr. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 242 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än budgeterade hyreskostnader. Ökningen är direkt kopplat till omsättningsbaserade hyror. Driftkostnaderna beräknas uppgå till 130 mnkr, vilket är nivå med budgeterade kostnader. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 95 mnkr. De ökade driftkostnaderna jämfört med föregående år förklaras ökade ambitioner, enligt Kommunfullmäktiges beslut, avseende inrättande av cykelparkeringar och installation av laddstolpar. Vidare förklaras de ökade kostnaderna av höjda kostnader för el, värme och snöröjning.

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

Avskrivningarna beräknas i prognos 1 uppgå till 43,7 mnkr, vilket är en ökning med 1,5 mnkr jämfört med budget. Ökningen avser främst en ökning av investeringskostnaden för planerat förvärv av garaget under Tele2-arena.

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

Finansnettot beräknas uppgå till -11,7 mnkr, vilket är en förbättring med 0,2 mnkr jämfört med budget. Differensen förklaras av sänkt räntenivå samt av ökade intäkter. Bolagets upplåning från stadens finansavdelning beräknas uppgå till ca 900 mnkr vid åtgången av 2015. Bolagets upplåningslimit uppgår till 1000 mnkr.

#### Resultat efter finansnetto år 2017

Stockholm Parkering prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 60 mnkr 2017, vilket är i linje med bolagets treåraplan. Resultatförsämringen jämfört med prognostiserad resultat 2016 (90,7 mnkr) förklaras av:

- Realisationsvinst vid avyttringen av Hjulmakaren under innevarande år.
- Minskade Intäkter från P-hus Gallerian orsakat av stora ombyggnadsarbeten omkring Gallerian vilket gör det svårt att ta sig till parkeringen, samtidigt som ett stort antal parkeringsplatser är avstängda under tiden som AMF bygger om av Gallerian.
- Delar av Djurgårdsstaden kommer att färdigställas under 2017 vilket medför minskade intäkter för bolaget.
- Ekonomiska risker med de begränsningar av trafiken i Söderledstunneln och kring Slussen 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.
- Förvärvet av garaget under Tele2 Arena innebär högre avskrivnings- och räntekostnader på grund av att resultatet belastas med helårseffekt under 2017.

- Flera betydande avtal är under upphandling, vilket kan medföra ökade kostnader/minskade intäkter för de kommande åren.
- Bolaget har i ägardirektiven de senaste åren uppdragits att medverka till utökade samhällsnyttiga insatser i form av fler infartsparkeringar, cykelparkeringar samt installationer av laddstolpar vilket sannolikt kommer att medföra kostnadsökningar för 2017 och de kommande åren.

## **E: Särskilda uppdrag och fokus områden kopplat till Stockholm stads inriktningsmål**

### **Ett Stockholm som håller samman**

#### Förbättra lokalytnytjandet

En genomförd omorganisation har bland annat medfört att antalet arbetsställen minskat från 4 till 3. Dessutom har bolaget flyttat från en av återstående lokalerna och avtal har tecknats om en ny mindre lokal som innebär en kostnadsbesparing 1,5 mnkr under en treårsperiod. Bolagets åtagande att beakta framkomlighetperspektivet vid planering av nya garage samt att befintligas anläggningars kapacitet utnyttjas optimalt har uppfyllts bland annat genom att antalet parkeringsgarage som samnyttjas uppgick till 31 vid tertialets slut.

#### Social hållbarhet

Samtliga bolagets upphandlingar genomförs med syfte att verka för social hållbarhet. Ett arbete har inletts med att utarbeta och implementera en CSR-strategi som planeras att vara innan sommaren. Vidare kommer berörd personal att genomgå utbildning i organisatorisk och social arbetsmiljö. Ett aktivt arbete kommer att bedrivas genom ledningsgruppen för att säkerställa att de direktiv som Stockholms Stadshus AB inför i årsredovisningen för år 2017, genomförs. Genom Stockholm Parkerings dagliga arbete med att bryta ned bolagets vision ” skapa utrymme för Stockholm att växa” bidrar samtliga medarbetare till att skapa trygga, tillgängliga och levande stadsdelar.

### **Ett klimatsmart Stockholm**

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

Bolaget har sen flera år arbetat med att byta ut belysning i sina egna anläggningar till energi effektiv LED. Vid nyproduktion installeras endast LED belysning. Bolaget har medvetet initierat en övergång till ”kallgarage” vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i bolagets parkeringsanläggningar.

### **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

#### Unga erbjuds jobb, utbildning, viss tidsanställda eller praktik

Bolaget har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsdelsnämnden i Rinkeby/Kista. 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. Bolaget har påbörjat rekryteringen genom samtal med Stadsdelsnämnden.



## **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

### Staden ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholm Parkering har under de tre första månaderna fortsatt att medverka i kommunfullmäktiges program för personer med funktionsnedsättning under treårsperioden. Bolaget har deltagit i Rådet för funktionshinders verksamhet och kommer att delta i de aktiviteter som planeras för det kommande året ingår bland annat att komplettera med bra betalningsmöjligheter och förbättra gångentréer för funktionshindrade.

### Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolaget bedriver ett nära samarbete med berörda medborgare i Stockholm genom kontinuerliga informationsmöten under pågående byggprojekt. Ett exempel på detta är bygget av P-hus Stigbergsgaraget där informationsmöten hölls vid fyra tillfällen; ett möte innan byggstart, två tillfällen under pågående byggnation samt ett vid invigningen av P-huset.

### Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget erbjuder samtliga medarbetare en heltidstjänst. Under 2015 uppnåddes målet 100 % och under det kommande året behålls målet. Under första tertialet har bolaget arbetat med uppföljning av medarbetarenkäten. Målet är att medarbetarna hos Stockholm Parkering ska vara väl förtrogna 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 våren satt upp individuella mål för samtliga medarbetare. De individuella målen, som undertecknats av medarbetare och närmaste chef, har förnyats vintern/våren.

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

Bolaget arbetar aktivt med mångfaldsfrågor och ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering. Genom att flera av bolagets anställda är flerspråkiga kan bolaget erbjuda en service på flera språk. För att främja jämställdhet i bolaget används exempelvis kompetensbaserad intervjuteknik för att motverka diskriminering vid rekryteringar. Bolaget reviderar årligen samtliga policys ur ett jämställdhetsperspektiv för att trygga värdegrunden. Vidare gör bolaget kontinuerligt en lönekartläggning ur ett genusperspektiv så att inga osakliga löneskillnader förekommer.

## **Stadsteatern**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefriheten, den konstnärliga friheten och det fria ordet som grund. Nedan kommenteras, utifrån

Kulturhuset Stadsteaterns perspektiv, de tre inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige antagit för 2016.

### ***Ett Stockholm som håller samman***

Den nya verksamheten i Vällingby invigdes den 19 mars med den första premiären på den nya scenen och med en stor invigning och familjefest på torget i Vällingby den 2 april. Planeringsarbetet för Kretsteatern i Stockholms ytterstad pågår. Samtidigt arbetar vi med vidareutveckling och modernisering av såväl vuxenbibliotek som TioTretton. Som ett led i det arbetet flyttar Bibliotek Plattan till plan 2. Det kräver en investering i lokalerna som belastar avskrivningarna med ca 0,5 mnkr de närmaste åren. Samtidigt innebär detta att ytterligare 1 000 kvm återlämnas till Fastighetskontoret. Skisser har tagits fram med hjälp av Ahrboms arkitektbyrå. Arbetet beräknas vara slutfört kring årsskiftet 2016-2017.

### ***Ett demokratiskt hållbart Stockholm***

Genom att Kulturhuset Stadsteatern är närvarande i såväl Skärholmen som Vällingby med fasta scener och i övriga ytterstadsområden genom Parkteaterns sommarturnéer, och fr.o.m. december 2016, även med Kretsteatern, arbetar verksamheten med att tillgängliggöra kultur till medborgarna i deras närområde. Verksamheterna i Skärholmen och Vällingby arbetar med lokal förankring i civilsamhället och med delaktighet av framför allt barn och unga vuxna.

Verksamheterna Forum Debatt/Film och Konst/Design arbetar genom intressanta debattprogram, filmer på Klarabion och utställningsverksamheten på att locka nya publikgrupper till Kulturhuset Stadsteatern. Samtidigt bidrar de till att skapa dialog och debatt såväl inom Kulturhusets väggar som i andra fora.

### ***Ett ekonomiskt hållbart Stockholm***

Ernst & Young ("EY") har under hösten 2015, i enlighet med ägardirektiven, gjort en analys av Kulturhuset Stadsteaterns ekonomi efter samgåendet mellan Kulturhuset och Stadsteatern. Man har bl.a. påpekat att verksamheten är ekonomiskt sårbar. Egenintäkter kommer primärt från scenkonstpubliken, i huvudsak från ett mindre antal produktioner på Stora scenen. Biljettintäkterna har ökat över tid, och var 2015 de högsta någonsin i Kulturhuset Stadsteaterns historia. Dock var utfallet 2014, åtta mnkr lägre, 2015 fyra mnkr lägre, och för de första fyra månaderna 2016, drygt fem mnkr lägre än budget. EY anser att Kulturhuset Stadsteatern bör överväga nivån för intäktsmålen och återgå till försiktighetsprincipen vid budgetering. De påpekar samtidigt att det krävs åtgärder för att minska de fasta kostnaderna och frigöra medel för rörliga kostnader.

En förutsättning för scenkonstens framgångar under senare år har varit en omfattande och flexibel repertoar med hög konstnärlig kvalitet som varit anpassningsbar till publikens förväntningar, så att t.ex. publikframgångar kunnat föras över till större scener, medan andra produktioners spelperiod kortats ned. Detta har medfört att Stadsteatern fram till för tre år sedan kunnat öka biljettintäkterna, jämfört med budget, under innevarande budgetår och även kunnat hålla en hög besöksfrekvens på mellan 80 – 93 %. Tidigare års försiktiga budgetering av egenintäkter ledde till en sund fördelning mellan fasta och rörliga kostnader. En för stor andel fasta kostnader kan leda till svårigheter att möta publikens förväntningar med flexibilitet och att kunna anpassa verksamheten till eventuellt minskade intäkter.

Sammanfattningsvis leder EYs genomlysning till att det krävs genomgripande åtgärder för att säkerställa verksamheten ur ett konstnärligt och ekonomiskt perspektiv. Ett förslag till ny organisation – en modern, flexibel och decentraliserad kulturorganisation – har förhandlats fram med Teaterförbundet och Akademikerföreningen. Syftet med den nya organisationen är att skapa en ännu mer effektiv och flexibel organisation, där medarbetarna känner ökad delaktighet. Ledarskapet ska stärkas så att cheferna har möjlighet att vara såväl närvarande som stödjande. Den nya organisationen ska vara decentraliserad så att initiativ och mandat att fatta beslut finns ute i organisationen. I slutdokumentet framhävs att parterna är överens om att gemensamt arbeta vidare inom den nya organisationen med mål att tillsammans säkerställa en sund intäktsbudgetering, värna de tillsvidareanställdas anställningar och säkerställa den konstnärliga verksamheten genom att upprätthålla en tillräcklig andel rörliga resurser. Den nya organisationen ska årligen utvärderas i samband med budgetprocessen.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Redan i budget 2016 har förväntningarna på biljettintäkter sänkts i förhållande till såväl budget som utfall 2015. Av ca 3 miljoner besökare till Kulturhuset Stadsteatern under 2015, betalade ca 0,5 miljoner entréavgift. Utfall av biljettintäkter för årets första fyra månader visar på ett lägre utfall än budgeterat. Försäljning till föreställningar i maj och juni är också markant lägre än föregående år. I Prognos, Tertial 1, 2016, sänker vi därför biljettintäktsförväntningarna med 11 mnkr.

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### *Tertialbokslut*

Kulturhuset Stadsteaterns egenintäkter för första tertialen 2016 uppgår till 67,9 mnkr, vilket är 5,3 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det är framför allt biljettintäkter samt uthyrning av lokaler som genererat lägre intäkter. Kostnaderna för perioden uppgår till 186,7 mnkr, vilket är 13,9 högre än motsvarande kostnader föregående år. Det är framför allt produktionskostnader samt löner inkl. lönebikostnader som är högre än föregående år. Resultatet för första tertialet 2016 är -124,1 mnkr vilket är 19,2 mnkr sämre än föregående år. Detta visar bland annat på svårigheten vid periodisering av budget för scenkonsten.

#### *Årsprognosen*

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -350,0 mnkr, i enlighet med det fastställda kravet för 2016.

Biljettintäkterna beräknas uppgå till 81,3 mnkr, en minskning jämfört med budget med 11,0 mnkr och med 12,8 mnkr (13,6 %) jämfört med föregående år. Inte sedan 2001 har biljettintäktsbortfallet mellan två år varit så stort, då var det 10,8 %. Det är framför allt scenkonstavdelningen, som 2015 stod för 89,8 % av biljettintäkterna, som tappar i intäkter, framför allt större produktioner med höga intäktsförväntningar. Även om intäkterna från vårens produktioner varit lägre än budgeterat, hyser vi, efter biljettsläppet i april, tillförsikt inför hösten. Övriga intäkter inklusive det statliga bidraget från Kulturrådet beräknas uppgå till 78,7 mnkr vilket är 2,6 mnkr lägre än budget, men 9,1 mnkr högre än utfall föregående år. Det är framför allt hyres- och sponsningsintäkter som förväntas understiga budget, men ändå vara högre än föregående år.

Eftersom Kulturhuset Stadsteaterns intäkter beräknas minska med 13,6 mnkr jämfört med budget (-3,7 mnkr jämfört med f.å.), måste verksamheten, för att uppnå balans, minska kostnaderna med motsvarande belopp. Ett antal åtgärder har beslutats om; samtliga verksamheter får i Prognos, Tertiäl 1, 2016 en lägre verksamhetsram än i budget. Starten på Kretsteaterverksamheten kommer att senareläggas till 1 december 2016. I samband med Budget 2016 beräknades löneökningarna enligt avtal uppgå till 3 % 2016. Med tanke på de i förra veckan slutförda förhandlingarna mellan Svensk Scenkonst och Teaterförbundet resp. Akademikerföreningen läggs lönekostnadsökningen till 2,2 %, vilket medför sänkta kostnader jmf med budget med drygt 1,5 mnkr. Dessutom kommer vi, i möjligaste mån, senarelägga anställningar. De rörliga kostnader som är påverkningsbara, t.ex. tjänsteresor, utbildningar och representation minskas så mycket som möjligt. Eftersom en stor del av kostnaderna inte är rörliga eller påverkningsbara, har en stor andel av de reserver som fanns i Budget 2016 utnyttjats för att uppnå balans i Prognos, Tertiäl 1, 2016. Självfinansieringsgraden för helåret räknas i prognosen att ligga på 21,2% att jämföras med 22,0% för 2015. Marginalerna är små och trots god kostnadskontroll ligger risken framför allt i den höga intäktsförväntan i såväl biljettintäkts- som uthyrningsbudgeten. Finansnettot beräknas till -4,6 mnkr vilket är 0,8 mnkr bättre än budget och i nivå med föregående år. Investeringarna beräknas uppgå till 15 mnkr, som en följd av nyinvesteringar i Vällingby.

## **Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### ***Ett Stockholm som håller samman – Ytterstadsarbete***

*Utred förutsättningarna för att utveckla en ny verksamhet i Västerort*

Målsättningen med verksamheten i Vällingby är att arbeta med en lokal förankring i civilsamhället. Utifrån de lokala frågorna och ett konstnärligt perspektiv utvecklas scenkonsten med en speciell tyngdpunkt på dans och rörelse, med delaktighet av unga vuxna. Första premiären i Vällingby var den 19 mars 2016.

*Utred förutsättningarna för att utveckla verksamheten i Skärholmen till ett kulturhus*

Medborgarperspektivet och det civila samhället i stadsdelen är en grundläggande faktor för idén om ett kulturhus i Skärholmen. Utgångspunkten bör vara en paraplymodell med samlokalisering - men bibehållen självständighet - av teatern, bibliotek och kulturskola samt, utifrån ett redan identifierat behov, möjligheter till flexibla verksamhets/samlingslokaler för stadsdelens föreningsliv.

Vidare skulle det i Skärholmen redan existerande Designlab S utgöra en sorts förebild för ett antal liknande, nya konstnärliga/mediale verksamheter. Dessa skulle drivas inom ramen för kulturhusuppdraget, ha eget skapande som grund, och rikta sig framför allt till målgrupper mellan 5 och 26 år. Fokus för verksamheterna ska ligga på barn och unga från stadsdelen. Även om uppdraget och ansvaret för Kulturhuset Skärholmen ligger hos Stockholms Stadsteater AB bör verksamheten utvecklas i nära samarbete med såväl Skärholmens stadsdel som Stockholms hem och Kulturstrategiska avdelningen.

*Utred möjligheterna till att stärka den lokala närvaron i Stockholms ytterstadsområden.*

Som ett led i detta uppdrag har Kulturhuset Stadsteatern påbörjat kartläggningen av möjliga befintliga spelplatser i stadens ytterområden för en turnéverksamhet liknande Parkteatern men inomhus under höst och vår, med start 1 december 2016. Under arbetsnamnet "Kretsteatern" önskar Kulturhuset Stadsteatern 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. Genom den uppsökande verksamheten möjliggörs kulturupplevelser i fler medborgares närområde. Kulturhuset Stadsteatern verkar för publikens lokala engagemang och delaktighet i de olika ytterstadsområdena. Därmed blir Kulturhuset Stadsteatern en viktig mötesplats i flera delar av den växande staden vilket möjliggör möten med besökare där de i huvudsak bor och verkar.

## **SGA Fastigheter**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

SGA Fastigheter har till mål och uppgift att aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som besöks- och evenemangsstad. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet. Utöver detta äger bolaget även nöjesdestinationen Tolv Stockholm och Arenagaraget.

Globenområdet är ett av Europas största evenemangsområde med en unik möjlighet att växla upp eller ned i arenastorlek utifrån behov, vilket ger möjlighet till attraktiva evenemang som stärker staden som evenemangsstad och därmed Stockholms internationella konkurrenskraft.

I maj 2016 är Stockholm värd för Eurovision Song Contest, världens största tv-underhållningsshow. Det blir ett unikt arrangemang då alla våra fyra arenor, Globen, Hovet, Annexet och Tele2 Arena används till ett evenemang samtidigt. Under perioden har ett stort fokus legat på förberedelser inför detta, bland annat har Ericsson Globe tvättats, wifi installerats och loger har renoverats.

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.

För att nå ett hållbart resultat på lång sikt planeras för en försäljning av Arenagaraget till Stockholm Parkering under perioden 2016-2018. Likaså arbetar SGA Fastigheter tillsammans med exploateringsnämnden för att en försäljning av Norra och Södra byggrätterna ska kunna genomföras.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Under perioden har flera konserter genomförts, bland annat med världsartisten Adele. Disney on Ice har haft hela 11 föreställningar. Vi har också haft många sportevenemang, t ex SM-finaler i isbandy och i innebandy. Publiktillströmningen på fotbollsmatcherna är fortsatt god, med en ökad andel kvinnor och barnfamiljer bland besökarna sedan flytten till Tele2 Arena.

Arenorna Hovet, Ericsson Globe och Annexet är i behov av större upprustningar. Olika förslag till modernisering utreds. Det är angeläget att någon form av upprustning sker då teknikutvecklingen går snabbt och konkurrensen om artister och besökare är hård.

Utöver modernisering och utveckling av arenorna är det viktigt att Globenområdet utvecklas i linje med visionen om Stockholm Entertainment District. En destinationsgrupp har skapats tillsammans med arenaoperatören samt ägarna av Globen shopping och Quality Hotel Globe för att utveckling av området ska ske i samråd och mot en gemensam vision för området.

Att utveckla och avyttra bolagets markinnehav är en viktig del i bolagets långsiktiga resultatutveckling. Bolaget arbetar för att möjliggöra detta och för att bostäder och kommersiella lokaler ska kunna byggas.

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

## **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

*Tertialbokslut*

**Koncernens resultat för perioden januari-april 2016 uppgår till -42,7 mnkr, jämfört med -52,8 mnkr för motsvarande period föregående år.**

Intäkterna för perioden ökar med 3,7 mnkr och kostnaderna ökar med 3,0 mnkr jämfört med föregående år. Intäktsökningen avser främst lokalhyra för Tolv Stockholm och parkeringsintäkter. Kostnadsökningen avser främst driftskostnader.

Ränteläget har en mycket stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Den låga räntan har bidragit till relativt låga finansiella kostnader i förhållande till upplånat kapital.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Stockholms stad har en centraliserad finansfunktion som omfattar hela kommunkoncernen. SGA Fastigheters och övriga bolags upplåning hanteras därför centralt hos Stockholms stad.

I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i SGA Fastigheter till fullo bedömts vara avdragsgilla.

### ***Årsprognos***

Bolaget prognos för 2016 uppgår till – 150,0 mnkr i enlighet med budget. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

Bolagets intäkter består främst av hyresintäkter där evenemangsbolaget AB Stockholms Globe Arena är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. Bolaget arbetar aktivt med uppföljning av intäktsutvecklingen.

Sommaren är en viktig period i bedömningen av bolagets resultat, bland annat är många av de planerade underhållsåtgärderna beroende av tillgång till arenorna under sommaren. Eventuella justeringar görs därför i samband med tertialrapport 2. Under årets andra tertial är också fotbollssäsongen på Tele2 Arena i full gång vilket utgör en viktig del för bolagets intäkter. Sommaren på Tele2 Arena bjuder på konsert med Rihanna och i september ger Justin Bieber två konserter.

Prognosen för investeringar uppgår till 40,0 mnkr kr i enlighet med budget. Under perioden har investeringarna uppgått till 26,5 mnkr då en stor del av årets planerade investeringar ska vara genomförda inför Eurovision Song Contest.

## **Särskilda uppdrag**

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

Bolaget har en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden. I våra idrottsarenor, främst Hovet, bedrivs utöver elitidrott också ungdomsverksamhet där exempelvis Djurgårdens IF:s J18 och J20 hockeylag har Hovet som hemmaplan.

***Förbättra lokalutnyttjandet***

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja lokalerna så effektivt som möjligt.

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

Bolaget har ett energi- och miljöledningsprogram, SE-EN ISO 5001 och 14001. Energi- och miljöledningssystemet ger bolaget ett ramverk av hög nivå i arbetet med ett klimatsmart Stockholm. En energi- och miljökartläggning har genomförts utifrån vilken en åtgärdsplan har tagits fram med mål på kort och lång sikt.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram 2016-2019 arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele 2 Arena och Tolv Stockholm samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat.

***Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik***

I samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen planerar bolaget att under 2016 att erbjuda en kommunal visstidsanställning, någon praktikplats kommer inte att erbjudas. Därutöver erbjuds fyra ungdomar sommarjobb hos bolaget under året.

***Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla***

Bolaget har tidigare genomfört en tillgänglighetsutredning kopplat till Stockholms stads *Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016*. De mest akuta punkterna har, eller håller på att, åtgärdas. Bolaget har en representant i Funktionshinderrådet.

***Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas***

Bolaget ska enligt ägardirektiven genomföra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. En första kartläggning genomfördes under 2015 och arbetet fortsätter med utgångspunkt från denna. SGA Fastigheter är fastighetsägare med hyresgäster som ansvarar för all verksamhet som sker i bolagets lokaler, dels i arenorna vi arenaoperatören AB Stockholm Globe Arenas, dels i Tolv Stockholm via ett antal fristående restaurangaktörer. Bolaget ser över möjligheten att få hyresgästerna att själva arbeta med konsuppladad statistik i syfte att förebygga och synliggöra eventuell diskriminering i bolagets lokaler.

***Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor***

Då bolaget har få anställda med låg personalomsättning. När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.

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

Bolaget arbetar för att öka kunskapen kring jämställdhetsarbetet. En utbildningsinsats planeras inför ett arbete med jämställdhetsintegrering.

## **Stockholm Business Region**

## **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

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.

Matka i Helsingfors, som är nordens stora resemässa, genomfördes i år den 21-24 januari. I samarbete med ett flertal av Stockholms större attraktioner marknadsfördes regionen mot såväl konsumenter som fackbesökare.

Den 4-6 februari arrangerades det internationella låtskrivarlägret, Stockholm Songwriting Camp, för andra gången tillsammans med intresseföreningen Sveriges kompositörer och textförfattare (SKAP), Abba the Museum, och musikteknikföretaget Auddly. Arrangemanget genomfördes på ABBA the Museum och samlade 45 etablerade låtskrivare och producenter som på ett nytt och kreativt sätt kunde skriva musik tillsammans.

I samband med Berlins filmfestival, den 11- 21 februari genomfördes ett antal möten tillsammans med Stockholms filmkommissionär för att marknadsföra Stockholm som inspelningsplats.

Den 25 februari genomfördes frukostmöte om socialt entreprenörskap och socialt företagande. Mötet innehöll vittnesmål som klargjorde begreppen socialt entreprenörskap respektive sociala företag. 75 deltagare fick under drygt en timme veta mer om olika aktörer som t.ex. Impact Hub som är en co- working space för socialt entreprenörskap runt om i världen.

ITB i Berlin arrangerades i år den 8-12 mars. Det är världens största resemässa som i år samlade 180 000 besökare från 187 länder. I samarbete med Stockholms besöksnäring marknadsfördes regionen, som en del i den svenska montern, på temat ”kreativ stad”.

För att stärka Stockholms position som kryssningsdestination marknadsfördes Stockholm i samarbete med Stockholms Hamnar och andra svenska och danska hamnar och destinationer vid Seatrade Cruise Global i Fort Lauderdale 13-16 mars. Målgrupperna som bearbetades var rederier, internationell kryssningsmedia och reseagenter.

Den 14 -18 mars arrangerades Europas ledande fastighets- och investerarmässa, MIPIM, i Cannes. MIPIM är Europas största mässa i sitt slag och samlade i år 2 450 utställarföretag, 4 800 investerare och finansiella institutioner och 23 400 mässdeltagare från 89 länder. Genom Stockholm Business Alliance (SBA) medverkade 22 kommuner i Stockholmsregionen och 25 företag, bland annat AMF Fastigheter, Fabège, Hufvudstaden, JM, Riksbyggen, Skandia Fastigheter, Skanska Sverige, Wallenstam, Vasakronan och Veidekke. Det övergripande kommunikationskonceptet, Plug’n Play, förmedlar att det är enkelt att investera i regionen och



att fastighetsmarknaden i Stockholm är transparent och likvid. Årets tema var en beskrivning av den samlade investeringspotentialen i SBA-kommunerna om 95 miljarder euro till år 2025.

I syfte att skapa större effekt av marknadsföring av Stockholm och stärka Stockholms position ytterligare har en process startats avseende en gemensam samarbetsform (Masterplan) i samarbete med VisitSweden. Utgångspunkten för Masterplan är att skapa förutsättningar för ett mer strategiskt och långsiktigt samarbete. För att effektivisera arbetet med att attrahera privatresenärer till Stockholm i samarbete med VisitSweden har ett verktyg ”Toolbox” producerats. Verktøget bygger på styrdokument och marknadsföringsmaterial kring det Stockholm som kommuniceras vilket vidare kommer att underlätta och stärka arbetet med att marknadsföra Stockholm mot fler segment.

I Austin, Texas, arrangerades i mitten av mars den globalt erkända festivalen South by South West (SXSW – Music, Film, Interactive). I samarbete med en extern partner genomfördes en investerarlunch och tillsammans med bland annat Business Sweden och Svenska Institutet genomfördes Nordisk satsning med program enligt tidigare beprövat koncept ”Swedish affair”. Vidare genomfördes en digital kampanj på sociala medier för att attrahera tech talanger till Stockholm utifrån konceptet ”Stockholm Vitamins”.

Den 4-6 april arrangerades mässan Bio Europe Spring för första gången i Stockholm. Mässan attraherar varje år Life Science företag och investerare och vid årets mässa, där Finansborgarrådet Karin Wanngård öppningstalade, samlades 2 300 delegater från 49 länder. I samband med mässan presenterades rapporten ”Oncology, World-Leading Research and Business Opportunities in the Stockholm-Uppsala Region” som uppmärksammades både medialt och av besökarna.

Den 14 april genomfördes det fjärde internationella Polar Talks i London i samarbete med Polarpriset. Denna gång med temat – The Power of Music. Inför inbjudna journalister höll Professor Robert Winston ett tal om förhållandet musik och hjärna, följt av att Christer Björkman intervjuades av BBC-profilen Russ Kane.

I samarbete med SNCVB-nätverket (Swedish Network of Convention Bureaux) marknadsfördes Stockholm på IMEX-mässan i Frankfurt den 19-21 april. IMEX vänder sig mot kongress- och mötessegmentet och är en av de viktigaste mässorna för denna typ av kontakter med ca 9 000 besökare.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med budget för 2015 att SBR ska bidra till skapandet av Film Capital Stockholm. Grundkapitalet om 20 mkr utbetalades under våren 2016 och bolaget har en styrelseplats för att nära följa verksamheten. Sedan bildande har styrelsen beslutat investera 13 758 145 kr i 14 stycken filmer och en TV-serie som är den enskilt största investeringen om 5 mkr. Filmerna har i stor utsträckning ännu inte haft premiär vilket gör att eventuell avkastning på investerade medel först kommer under 2017 eller 2018. En film har haft premiär, En Underbar Jävla Jul (november 2015), där fonden investerade 500 tkr. Filmen har till årsskiftet gett fonden 25 procent på investerat kapital vilket väntas bli mer då den spelades en bit in i 2016.

Kommunfullmäktige fattade den 4 april beslut om Stockholms stads Miljöprogram 2016-2019. Programmet omfattar 6 miljömål inom inriktningsmålet ”Ett klimatsmart Stockholm”. Stadens nämnder och bolagsstyrelser ska inför tertialrapport 1, beakta och inarbeta Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. SBRs ILS rapport (bilaga 3) har med anledning av detta kompletterats med mål för verksamhetsområdet samt aktiviteter som svarar mot dessa mål (punkt 2.1 och 2.4). Därutöver har SBRs befintliga indikator ”Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår” flyttats och redovisas under punkt 2.5 ”Stockholms miljö är giftfri”.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ågardirektiv som Kommunfullmäktige satt kommer att uppfyllas. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### **Stockholmskonjunkturen**

Stockholms näringsliv fortsätter visa en positiv utveckling under sista kvartalet 2015. Lönesumman ökade under fjärde kvartalet med 6,4 procent i Stockholms län och 7,1 procent i Stockholms stad jämfört med fjärde kvartalet 2014. Nyföretagandet ökade under fjärde kvartalet (+10% i länet och +14,6% i staden) samtidigt minskade antalet konkurser (-13,7% i länet och -15,7% i staden) jämfört med motsvarande kvartal 2014.

På arbetsmarknaden fortsätter sysselsättningen utvecklas positivt. Jämfört med fjärde kvartalet 2014 ökade antalet sysselsatta invånare med 1,9 procent i länet och 0,9 procent i staden. Antalet nyanmälda platser på Arbetsförmedlingen ökade både i länet (+27,1%) och i staden (+23,3%). Samtidigt minskade antalet varslade personer under fjärde kvartalet 2015 med 5,9 procent i länet och med 36,6 procent i staden jämfört med motsvarande kvartal 2014.

Under fjärde kvartalet 2015 uppgick antalet arbetslösa till 70 747 personer i länet, varav 30 868 personer i staden, motsvarar 4,2 procent av arbetskraften i länet och 4,4 procent i staden. Det innebär en minskning med 0,1 procent både i länet och i staden jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Under 2015 har länet fått 33 400 fler innevånare varav drygt 11 500 i staden vilket motsvarar befolkningsökningar på 2 procent i länet respektive 1 procent i staden. Bostadsbyggandet minskade i både länet och staden jämfört med fjärde kvartalet 2014. Totalt har drygt 12 700 lägenheter påbörjats i länet under 2015 varav knappt 4 500 i staden.

### **Besöksnäringen**

2015 blev ett nytt rekordår för Stockholms besöksnäring med knappt 13 miljoner kommersiella övernattningar, en ökning med 10 procent jämfört med föregående år. Under de två första månaderna 2016 har det totala antalet kommersiella övernattningar ökat med 5 procent jämfört med motsvarande period 2015. Ökningen av de internationella övernattningarna har varit högre (+12%) jämfört med nationella de (+3%).

Av de internationella övernattningarna är det de utomeuropeiska (+23%), och de nordiska, (+9%), som utvecklats bäst. De europeiska övernattningarna, exklusive nordiska, har under samma period ökat med 4 procent jämfört med de två första månaderna föregående år.

### **Verksamhetsförändringar**

Den 31 mars avvecklades kommunikationsavdelningen på moderbolaget SBR och överfördes till koncernens två dotterbolag i syfte att flytta arbetet med press och PR-frågor, drift, uppdatering och utveckling av dotterbolagens webbplatser, visitstockholm.com och investstockholm.com, kampanjer m.m. närmare den dagliga verksamheten.

Vid samma tidpunkt omorganiserades dotterbolaget Stockholm Business Region Development så att arbetet kommer att bedrivas inom tre team, jämfört med dagens fem, med teamledare som ansvarar för samordning och uppföljning och en stabsenhet med VD och vVD. Detta i syfte att stärka samordning, uppföljning och konkurrenskraft.

För att ytterligare stärka och förtydliga dotterbolagens verksamhet för internationella investerare och besökare fattade Kommunfullmäktige den 25 april beslut om ändrad bolagsordning så att Stockholm Business Region Development AB (556083-1306) firma ändrar namn till Invest Stockholm Business Region AB samt att Stockholm Visitors Board AB (556027-5736) firma ändrar namn till Visit Stockholm AB.

## **Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

### **Tertialbokslut 1**

Koncernens resultat uppgår till 95 mnkr för perioden vilket är 88,8 mnkr högre än utfallet föregående år.

Kommunfullmäktige beslutade 2015 att kommunstyrelsen är övergripande ansvarig för Eurovision Song Contest 2016 (ESC) och att SBR har det operativa ansvaret. SBR har med anledning av det fakturerat staden den beslutade projektbudgeten om 95 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 66,3 mnkr för perioden vilket är 21,4 mnkr lägre än utfallet föregående år. SBR ska medverka till genomförandet av VM deltävlingen i triathlon 2016. Med anledning av detta kommer SBR att söka utökad ersättning från kommunstyrelsen om 1,5 mnkr. Kostnaderna för personal har ökat med 1,4 mnkr och uppgår till 19,8 mnkr för perioden. Sjukfrånvaron är fortsatt låg på 3 procent.

Intäkterna uppgår till 161 mnkr för perioden vilket är 67,6 mnkr högre jämfört med föregående år. SBR har erhållit en budget om 95 mnkr med anledning av ESC 2016. Nedläggningen av Stockholmskortet 2015 samt minskade partnerintäkter har samtidigt inneburit lägre intäkter om knappt 30 mnkr för perioden.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,4 mnkr för perioden vilket är 0,1 mnkr lägre jämfört med föregående år.

### **Årsprognosen**

Koncernens resultat på helår budgeteras till 0 kronor, vilket ligger i linje med ägardirektiven för året.

Kostnaderna för året budgeteras till 241,4 mnkr vilket är 94,8 mnkr högre jämfört med budget.

Intäkterna budgeteras för året till 240,4 mnkr vilket är 95 mnkr högre jämfört med budget.

De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 1 mnkr vilket är 0,2 mnkr lägre än budgeterat för året.

## **Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### **Ett Stockholm som håller samman**

#### **Prioritering av ytterstaden, t.ex. rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder**

I samarbete med stadsdelsnämnderna utvecklas det lokala näringslivsarbetet. Två av årets tre planerade utbildningstillfällen har genomförts riktade mot de lokala näringslivssekreterarna, som finns i nio av de fjorton stadsdelsförvaltningarna. Utbildningen syftar till att lägga en gemensam miniminivå för stadsdelsförvaltningarnas näringslivsarbete för att på så sätt säkerställa ett jämlikt och rättsäkert bemötande av företagen i de olika stadsdelsförvaltningarna. I samband med utbildningarna skapas också nätverksmöjligheter mellan stadsdelsförvaltningarna och Arbetsmarknadsförvaltningen, där parterna uppmanas att ta ett gemensamt ansvar för att i samverkan med de lokala företagen skapa fler praktikplatser och arbetstillfällen samt för att tillgodose det kompetensförsörjningsbehov som finns i stadens företagsområden.

### **Ett klimatsmart Stockholm**

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

En löpande översyn sker i verksamheten i syfte att energieffektivisera så behovet av köpt energi ska minska. En översyn ska genomföras av koncernens riktlinje för miljövänliga resor i tjänsten. Genom att planera inköp av varor och tjänster ska uppkomsten av avfall, t.ex. onödiga förpackningar och emballage undvikas för att på så sätt minska avfallsmängden. I den egna verksamheten sorteras matavfall, förpackningar, tidningar m.m. för vidare bearbetning. Eventuellt farligt avfall, däribland uttjänta batterier och elavfall sorteras separat för korrekt omhändertagande. Vid upphandling av varor och tjänster ställs krav på att ämnen som utgör risk för människa eller miljö, d.v.s. miljö- och hälsofarliga, inte ingår.

### **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

#### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

Ett samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har påbörjats, bland annat genom ett gemensamt kommunikationsarbete avseende stadens erbjudande till företagen gällande

näringslivsservice. Under våren har ett frukostmöte genomförts på temat socialt entreprenörskap. Vidare planeras för ett frukostmöte gällande sociala klausuler inom offentlig upphandling. Dessa kopplar till att utveckla samarbetet och samverka med arbetsmarknadsförvaltningen i syfte att få fler i praktik och arbete.

För att utveckla den lokala servicen till näringslivet samt för att skapa praktikplatser och arbetstillfällen samt för att tillgodose de kompetensförsörjningsbehov som finns i stadens företagsområden pågår ett arbete för att skapa nätverksmöjligheter och kontaktytor mellan stadsdelsförvaltningarna och centrala förvaltningar, såsom exempelvis Arbetsmarknadsförvaltningen och Trafikkontoret.

## **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

Goda arbetsvillkor och god kunskap hos medarbetarna lägger grunden för kvalitet i verksamheten. Medarbetarnas förutsättningar och koncernens behov är grundläggande för att verksamheten ska vara hållbar över tid. Jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering en självklarhet där olikheter tas tillvara och flerspråkighet är meriterande. Koncernen har många medarbetare som förenar föräldraskap och förvärvsarbete, och det beaktas av både chefer och medarbetare i det dagliga arbetet. Det är en prioriterad uppgift att bredda koncernens språkkompetens vid rekrytering och värna om mångfald.

### **Stockholm är en jämställd stad för makt och resurser fördelas lika**

Koncernen eftersträvar en blandning av åldrar, etnisk mångfald och medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter då det främjar utveckling och nytänkande. För att skapa en god arbetsmiljö arbetar koncernen med information och utbildning för att skapa förståelse och insikt om vikten av jämlikhet m.m. Inför lönerevision har aspekten på jämställda löner uppmärksamats.

## **S:t Erik Försäkring**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Som ett led i arbetet med att skapa en jämlik och hållbar stad har S:t Erik Försäkring under tertialet fortsatt att försäkra stadens förvaltningar och bolag enligt deras önskemål och i linje med stadens försäkringsplan. Därtill har bolaget även varit ett stöd för staden i dess skadeförebyggande arbete med fokus på brandrisker och lagen om skydd mot olyckor.

Under tertialet har bolaget också fortsatt sitt arbete med att anpassa verksamheten till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II som började gälla den 1 januari 2016.

S:t Erik Försäkring har bidragit till ett ekonomiskt hållbart Stockholm huvudsakligen genom att bedriva en sund och kostnadseffektiv egen verksamhet. Verksamheten har bedrivits

klimateffektivt främst genom att personalen valt miljövänliga transportmedel men också genom att ha en energieffektiv kontorsmiljö. Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd. Under verksamhetsåret kommer bolaget att kartlägga hur man använder sina resurser ur ett jämlikhetsperspektiv. Analysen kommer att innehålla uppgifter om hur försäkringsersättningar och resurser för bolagets skadeförebyggande arbete fördelas mellan bland annat kön och grupper med olika socioekonomiska förutsättningar.

## **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### *Försäkringsmarknaden*

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

### *Verksamheten*

Under första tertialet 2016 drabbades bolaget av en brand i ett flerbostadshus ägt av Svenska Bostäder. Skadan är reservsatt till 10 mkr. Antalet inbrott i skolor har också ökat under första tertialet. Det är främst I-pads och bärbara datorer som stjäls. Ökningen följer en övergripande trend med fler inbrott i skolor i hela riket.

Under perioden har verksamheten fortsatt haft ett stort fokus på införandet av det s.k. Solvens II regelverket som formellt började gälla för försäkringsbranschen 1 januari 2016. Därtill arbetar bolaget intensivt med att implementera ett nytt incidentrapporteringssystem inom hela staden där även samtliga arbetsskador ska rapporteras från och med 1 januari 2017.

## **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för första tertialet uppgår till 25,2 mkr (4,1 mkr). Premieintäkten uppgick till 44,4 mkr (41,2 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 11,5 mkr (12,4 mkr) vilket är en sänkning med 0,9 mkr.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 1,5 mkr (19,1 mkr), vilket är 17,6 mkr lägre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på lägre skadekostnader under perioden. De redovisade administrativa kostnaderna för första tertialet blev 7,3 mkr (6,2 mkr). Detta är 1,1 mkr högre än föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på högre IT-kostnader till följd av implementationen av nytt incidentrapporteringssystem samt anpassningar till Solvens II-regelverket.

### *Årsprognosen*

Bolagets resultat första tertialet överstiger kraftigt vad som budgeterades för helåret. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av skadeutvecklingen under året. Det räcker med att bolaget drabbas av en eller ett par större skador för att resultatet ska försämrats. Bolagets budgeterade omsättning och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock

utvecklats enligt plan. Av det skälet har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

<b>St Erik Försäkrings AB</b>					
<b>Resultaträkning</b>					
<b>kkkr</b>					
	<b>Utfall</b>	<b>f.g.år</b>	<b>Bokslut</b>	<b>P1-2016</b>	<b>Budget</b>
	<b>2016-04-30</b>	<b>2015-04-30</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>T1</b>	<b>T1 (f.g.år)</b>	<b>f.g.år</b>		
<b>Premier</b>					
Premieinkomst före avgiven återförsäkring	44 390	41 185	131 487	133 170	134 677
Premier för avgiven återförsäkring	-11 519	-12 427	-37 773	-34 557	-34 557
<i>Premieintäkt f.e.r</i>	<i>32 871</i>	<i>28 758</i>	<i>93 714</i>	<i>98 613</i>	<i>100 120</i>
<b>Försäkringsersättningar</b>					
Utbetalda skadeersättningar	-16 281	-56 221	-108 262		
Utbetalda skaderegleringskostnader	-1 850	-2 218	-5 594		
Förändring i ersättningsreserv	-15 536	38 174	68 702		
IBNR	21 063	-5 822	-19 062		
<i>Total skadekostnad</i>	<i>-12 604</i>	<i>-26 087</i>	<i>-64 216</i>	<i>-80 141</i>	<i>-81 648</i>
Återförsäkrarens andel av utbetalda ersättningar inklusive skaderegleringskostnader	0	0	24 448		
Återförsäkrarens andel av förändring i ersättningsreserv	11 073	6 977	-12 323		
Återförsäkrarens andel av förändring i IBNR					
<i>Återförsäkrarens andel av skadekostnad</i>	<i>11 073</i>	<i>6 977</i>	<i>12 125</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Total Försäkringsersättningar f.e.r.</b>	<b>-1 531</b>	<b>-19 110</b>	<b>-52 091</b>	<b>-80 141</b>	<b>-81 648</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>-7 305</b>	<b>-6 236</b>	<b>-18 958</b>	<b>-20 186</b>	<b>-20 186</b>
Personalkostnader	-2 393	-2 889	-7 942	-8 419	-8 419
-Lokalkostnader	-354	-343	-1 266	-900	-900
-Revisionsarvode	-19	-40	-179	-120	-120
-Konsultarvoden	-2 181	-1 627	-4 587	-2 398	-2 398
-IT-tjänster (Insman, Risk, servavt, GSIT, Tieto, Komm)	-914	-1 043	-2 583	-6 083	-6 083
-Övriga kostnader	-1 444	-294	-2 401	-2 266	-2 266
<b>Rörelseresultat</b>	<b>24 035</b>	<b>3 412</b>	<b>22 665</b>	<b>-1 714</b>	<b>-1 714</b>
<b>Kapitalavkastning</b>	<b>1 210</b>	<b>665</b>	<b>2 616</b>	<b>2 714</b>	<b>2 714</b>
<b>RESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>25 245</b>	<b>4 077</b>	<b>25 281</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>före bokslutsdispositioner och skatt</b>					
Skatt 22%			-2 901		
<b>Resultat efter skatt</b>			<b>22 380</b>		
Avsättn till säkerhetsreserv			-12 148		
<b>Efter bokslutsdisp och skatt</b>			<b>10 232</b>		

<b>St Erik Försäkrings AB</b>						
<b>Balansräkning</b>						
kkkr						
	<b>Utfall</b>	<b>F.g.år</b>	<b>Bokslut</b>	<b>P1-2016</b>	<b>Budget</b>	
	<b>2016-04-30</b>	<b>2015-04-30</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>T1</b>	<b>T1</b>	<b>f.g.år</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Koncernkonto	103 731	61 810	26 188	70 000	50 000	
Lån Finansförvaltningen	230 000	230 000	230 000	230 000	250 000	
Förutbetalda kostnader	307	5 620	7 065	3 000	3 000	
Fordringar, direktförsäkring	0	1 057	0	0	0	
Fordringar, återförsäkrare	0	0	0	10 000	10 000	
Fordringar övriga	308	621	967	0	0	
<b>Återförsäkrares andel av försäkringstekniska skulder</b>						
Premiereserv	23 038	24 446	0	0	0	
Ersättningsreserv	39 767	47 993	28 693	0	0	
IBNR			0			
<b>SUMMA</b>	<b>397 151</b>	<b>371 547</b>	<b>292 913</b>	<b>313 000</b>	<b>313 000</b>	
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>						
Leverantörsskulder	758	7 638	6 195	5 000	2 000	
Skulder, direktförsäkring	0	0	0	0	0	
Skulder, återförsäkring	0	0	0	0	0	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 378	798	723	2 000	1 000	
Övriga skulder	259	797	628	1 000	75	
Skatteskuld	2 780	6	2 889	2 780	0	
<b>Försäkringstekniska skulder</b>						
Premiereserv	88 780	80 915	0	0	0	
Ersättningsreserv	96 929	111 852	81 393	110 000	147 920	
IBNR	6 637	14 459	27 700	17 835	0	
Avsättning för ej intjänad provision		0	0	0	0	
<b>Obeskattade reserver</b>						
Säkerhetsreserv	57 184	45 036	57 184	57 184	55 036	
<b>Eget kapital</b>						
Aktiekapital	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
Reservfond	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	
Balanserat resultat	10 301	69	69	10 301	69	
Periodens resultat	25 245	4 077	10 232	1 000	1 000	
<b>SUMMA</b>	<b>397 151</b>	<b>371 547</b>	<b>292 913</b>	<b>313 000</b>	<b>313 000</b>	



## S:t Erik Livförsäkring

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Som ett led i arbetet med att skapa en jämlik och hållbar stad har S:t Erik Liv under tertialet fortsatt att försäkra stadens bolag med pensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS. Därtill har bolaget även varit ett stöd för sina kunder i pensionsfrågor.

S:t Erik Liv har bidragit till ett ekonomiskt hållbart Stockholm främst genom att bedriva en sund och kostnadseffektiv egen verksamhet. Verksamheten har bedrivits klimatsmart främst genom att vi valt miljövänliga transportmedel men också genom att ha en energieffektiv kontorsmiljö. Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd. Under verksamhetsåret kommer bolaget att kartlägga hur man använder sina resurser ur ett jämlikhetsperspektiv. Analysen kommer att innehålla uppgifter om hur pensionsutbetalningarna fördelas mellan könen.

### **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

#### *Verksamheten*

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats. Bolaget har även fortsatt utvecklingen av sitt nya verksamhetssystem som bedöms vara klart första halvåret 2016.

#### *Kapitalmarknaden*

Under första tertialet 2016 har det svenska indexet SBX-Cap Etiskt fallit med -2,5 procent och det globala indexet SRI on MSCI All Countries World Index med -4,3 procent i SEK. Under samma period föll livbolagets svenska aktieportfölj med -2,5 procent och den globala med -6,8 procent. Sammantaget gav detta en värdeminskning i aktieportföljen om ca 23 miljoner kronor.

Under årets första tertial föll räntan på den långa statliga nominella obligationen 1056 (2032) med -32 punkter. Under samma period föll räntan på den långa statliga reala obligationen 3104 (2028) med -52 punkter. Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden i marknadsränta mellan dessa två obligationer (1056 vs. 3104) steg från 1,94 procent vid årsskiftet 2015/2016 till 2,14 procent per den sista april. Det betyder att bolagets obligationsportfölj stigit med ca 86 miljoner kronor hittills under 2016.

Livbolagets totala tillgångsportfölj har ökat med ca 47 miljoner kronor under 2016 då livbolaget enligt plan tagit ut medel för att möta utbetalningar. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med ca 62 miljoner kronor.

## **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

### *Tertialbokslut 1 2016*

Tertialets omsättning om 15,9 miljoner kronor var en miljon kronor lägre än samma period föregående år.

Driftskostnaderna blev 3 miljoner kronor vilket var något lägre jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 63,6 miljoner kronor vilket är cirka 171,2 miljoner kronor lägre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 62 miljoner kronor vilket kan jämföras med en ökning om 38 miljoner samma period föregående år.

Resultatet för perioden blev minus 14,9 miljoner kronor vilket kan jämföras med plus 179,4 miljoner kronor samma period föregående år. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar steg betydligt mindre än samma period föregående år samtidigt som de försäkringstekniska avsättningarna steg mer i värde under perioden jämfört med samma period föregående år.

### *Årsprognosen*

Bolagets resultat första tertialet understiger vad som budgeterades för helåret. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolagets budgeterade omsättning, pensionsutbetalningar och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock utvecklats enligt plan. Av det skälet har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

Antalet anställda antas förbli oförändrat jämfört med föregående år.

## **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 används följande strategier:

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 250 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad och Västberga, Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger fem tjugo tomtträtter och en fastighet och marknadsvärdet bedöms till knappt fyra mdkr. För närvarande finns endast mindre vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. I samband med kommande stadsutveckling planerar bolaget för överföring av några tomtträtter till staden, denna planering sker i samråd med exploateringsnämnden.

### **C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

#### *Årsprognos*

S:t Erik Markutvecklings **resultat** prognostiseras år 2016 till 33 mnkr vilket är något bättre än det av kommunfullmäktige beslutade resultatkravet om 28 mnkr.

Koncernens omsättning beräknas uppgå till 303 mnkr mnkr, där **intäkterna** i allt väsentligt baseras på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjlig uthyrning. De högre intäkter gentemot tidigare år, och även relativt budget, är främst hänförligt de nya tomtträtter som förvärvades i november 2015 (på Årstafältet /Norra Djurgårdsstaden). Detta innebär också, till viss del, högre driftskostnader.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar prognostiseras till 151 mnkr, varav 122 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomtträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning. I jämförelse med budget förväntas kostnaderna öka marginellt, främst till följd av högre el- och värmekostnader i samband med nyuthyrning.

**Underhållskostnader** prognostiseras till 30 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 13 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till knappt 17 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, belysning och brandskyddsåtgärder.

Prognostiseras **finansnetto** år 2016 uppgår till -46 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden. Räntenettot 2016 är något förbättrat i jämförelse med budget.

Koncernens **investeringar** under 2016 prognostiseras till 67 mnkr och består främst av hyresgästanpassningar och ventilationsåtgärder. Dessa investeringar är nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Prognosen följer budget.

I prognosen har inga antaganden om ekonomiska effekter till följd av eventuella förvärv eller försäljningar gjorts.

#### *Tertialbokslut*

S:t Erik Markutvecklings **resultat** för första tertialet år 2016 uppgår till 15 mnkr. Utfallet är i linje med budget. Bolaget har haft relativt höga driftskostnader, främst till följd av höga värme- och elkostnader under vintern. Samtidigt har bolagets kostnader för planerat underhåll varit låga, då planerade underhållsåtgärder kommer utföras under årets andra och tredje tertial.

### **E: Särskilda uppdrag och fokusområden**

#### **Ett Stockholm som håller samman**

##### ***Skolplanering för ett växande Stockholm***

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.

#### **Ett klimatsmart Stockholm**

##### ***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. I bolagets fastigheter också utförts löpande justeringar av aggregat och installationer i syfte att minska energiförbrukningen.

#### **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

##### ***Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla***

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

##### ***Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.***

Bolaget verkar på olika sätt för att hyresgäster har god information om kommande stadsutveckling och att en konstruktiv 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 skapa möjligheter för personer som idag står utanför arbetsmarknaden ges möjlighet att få sysselsättning och inkomst..

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. Utöver detta 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.

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

Bolaget kommer under 2016 främst vid hyresgästkontakter och hyresgästundersökningar, sträva efter att medvetandegöra eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män upplever bolagets lokaler, kontakter med kunder mm. Under andra halvåret 2016 kommer hyresgästdialog genomföras där frågan kommer att belysas. Vidare kommer bolaget se över hur externa leverantörer kan påverkas i syfte att inkludera ett jämställdhetsperspektiv i upphandlad verksamhet.