

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2016:2 och resultat per 2016-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2016:2 och resultat per 2016-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.

Ingela Lindh
VD

Ärendet

Ekonomisk sammanfattning

Tertialrapport 2

Bolagskoncernens samlade resultat efter finansnetto uppgår till 1 380 (1 208) mnkr i årets andra tertialrapport. I resultatet ingår resultatandelarna från intressebolagen Fortum Värme samägt med Stockholms stad och Mässfastigheter i Stockholm AB. Andelarna uppgår till 357 (203) mnkr. I jämförelse med föregående år är bolagskoncernens resultat 172 mnkr högre.

Koncernens resultat exklusive intressebolagens resultatandel uppgår till 1 023 (1 005) mnkr.

Bolagens omsättning uppgår till 9 737 (9 372) mnkr i delårsrapporten, vilket är ökning av intäkterna med 365 mnkr, jämfört med föregående år. Flera bolag bidrar till intäktsökningen, men det är främst Stockholm Vatten och fastighetsbolagen.

Stockholm Vattens ökning beror på beslutad taxehöjning samt intäkter från exploateringsområden. Även övriga infrastrukturbolag redovisar ökade intäkter.

Den låga räntenivån medför att de finansiella kostnaderna minskar med 200 mnkr i jämförelse med år 2015. Rörelsekostnaderna ökar däremot med närmare 450 mnkr, bland annat genom ökade externa kostnader och avskrivningar samt en nedskrivningspost om 55 mnkr hos Svenska Bostäder.

Koncernens investeringar per den 31 augusti uppgår till 6 131 (6 395) mnkr. Det faktiska utfallet för perioden är 264 mnkr lägre än föregående år. Anledningen är framförallt förskjutningar i byggprojekten.

Prognos 2

Bolagkoncernen beräknar årsomsättningen till 14 901 mnkr och indikerar ett resultat efter finansnetto om 1 596 mnkr. I resultatet ingår intressebolagens resultatandelar med 558 mnkr.

Resultat efter finansnetto, exklusive resultatandelar från intressebolag, beräknas till 1 038 mnkr för bolagskoncernen. Ökningen indikerar en resultatförbättring på närmare 40 mnkr, i jämförelse med budget.

Det är Stokab, Stockholm Parkering, S:t Erik Markutveckling, Micasa Fastigheter och S:t Erik Försäkring som, i jämförelse med budget, prognostiserar en positiv budgetavvikelse om närmare 116 mnkr. Av beräknat överskott svarar Stockholm Parkering för en resultatförbättring på närmare 60 mnkr. Bolagets positiva resultatprognos förklaras av lägre räntekostnader och att höjda trängelskatter påverkat intäkterna marginellt. Därutöver redovisar bolaget en realisationsvinst om 17 mnkr, som genererats vid försäljningen av parkeringsanläggningen Hjulmakaren.

Bolag som prognostiserar negativa budgetavvikelser är Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Stockholms Hamn med totalt närmare 70 mnkr. Svenska Bostäder svarar för 60 mnkr av den negativa avvikelsen, vilket till största del beror på ett tillkommande behov av grundförstärkning i fastigheten Daedalus 5.

Under moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat redovisas utdelning från dotterbolagen med 20 mnkr och utdelningar från intressebolag med 203 mnkr. Utdelningarna påverkar inte resultatet för koncernen som helhet. Det beror på att utdelningarna ses som interna transaktioner inom koncernen och de elimineras under posten ”Koncernjusteringar” i resultatsammanställningen, bilaga 2. Övriga koncernjusteringar avser planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Årets resultat efter skatt beräknas till 1 327 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 10 953 mnkr, att jämföra med budgeterad investeringsvolym om 11 529 mnkr. Avvikelserna beror framförallt på tidsförskjutningar i bygg- och infrastrukturprojekt.

Genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

ILS är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Inför tertialrapporteringen gör bolagen en prognos om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål eller inte. En sammanfattande, aggregerad bedömning för respektive bolags uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, utifrån fastställda indikatorer, görs i tabell nedan. Bedömningen är fortsatt att koncernens bolag i huvudsak

kommer att uppnå de av kommunfullmäktige beslutade målen för 2016. De avvikelser som bolagen redovisat kommenteras efter tabellen.

Fullständiga rapporter för alla bolagen finns i ILS-webb, vilket nås via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se). För inloggningsuppgifter, vänligen kontakta Stockholms Stadshus AB.

Bolag	Ett Stockholm som håller samman	Ett klimatsmart Stockholm	Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	Ett demokratiskt hållbart Stockholm
Svenska Bostäder	Delvis uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt
Familjebostäder	Delvis uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt
Stockholmshem	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt
Micasa Fastigheter	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt
SISAB	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt
Bostadsförmedlingen	Uppfyllt	Saknar KF-mål	Uppfyllt	Delvis uppfyllt
Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt
Stockholms Hamn	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt
Stockholm Vatten	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt
Stockholms Stadsteater	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt
Stockholm Business Region	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt
S:t Erik Försäkring	Uppfyllt	Saknar KF-mål	Uppfyllt	Uppfyllt
S:t Erik Livförsäkring	Uppfyllt	Saknar KF-mål	Uppfyllt	Uppfyllt
S:t Erik Markutveckling	Uppfyllt	Saknar KF-mål	Uppfyllt	Uppfyllt

Kommentarer till prognoser som avviker från årsmålet

Svenska Bostäder	<p>Avvikelser avseende <i>nyproduktion</i>, där <i>antalet påbörjade lägenheter</i> bedöms landa lägre än 900 som var bolagets egna mål. Detta förklaras av Snabba Hus-projekten i Råcksta samt norra Ängby som är överklagade. <i>Färdigställandet av studentlägenheter</i> blir även lägre än målet om 200 stycken.</p> <p><i>Produktionen av solenergi</i> bedöms bli något lägre, då en av anläggningarna ännu inte är i drift.</p> <p>Prognosen för <i>sjukfrånvaron</i> är något högre än målet om 4 procent för 2016. Majoriteten av sjukfrånvaron kan härledas till långtidssjukfrånvaro. Inom bolaget bedrivs ett aktivt rehabiliteringsarbete.</p>
------------------	--

Familjebostäder	<p>Avvikelse avseende <i>färdigställande av studentbostäder</i>. Bolaget prognostiserar att 90 studentlägenheter kommer att färdigställas under 2016, jämfört med målet om 200 lägenheter. Viss avvikelse i <i>andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav</i>. Två stickprov på städavtal har genomförts och visade på avvikelse för icke miljögodkända produkter.</p> <p><i>Sjukfrånvaron</i> beräknas landa på en högre nivå än målet om 4 procent. Analys pågår och åtgärdsprogram kommer att tas fram.</p>
Stockholmshem	<p>På grund av förseningar i byggandet av solcellsanläggningen i Hökarängen och driftstörningar i solvärmeanläggning kommer inte årsmålet om 100 MWh <i>producerad energi baserad på solenergi</i> att uppnås.</p> <p>Prognosen för målet <i>köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten</i> visar inte att målet kommer att nås. Energianvändningen kommer, till följd av under sommaren avstängda värmepumpar, att stiga något.</p>
Micasa Fastigheter	<p>Viss avvikelse i <i>produktion av solenergi</i>. Anläggningen ger något lägre effekt än projekterat. Micasa signalerar även för en mindre avvikelse avseende <i>antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi</i>.</p>
SISAB	<p>Avvikelse i <i>produktion av solenergi</i> på grund av försening i installationer av två solcellsanläggningar.</p> <p>Målet om 75 procent <i>andel elbilar</i> kommer inte riktigt att nås under 2016. Orsaken är att bolaget är bundet till ett tidigare avtal.</p> <p><i>Radonmålet om att undervisningslokaler ska ha en radonhalt som understiger 200 bq/m³ luft</i> kommer inte uppnås, då fastigheter vid ommätning visat på högre värden än tidigare.</p> <p>SISAB aviserar för avvikelse gällande <i>antal ungdomar som får sommarjobb i stadens regi och tillhandahållna platser för feriejobb</i>. Förklaringen är att det varit svårt att hitta lämpliga arbetsuppgifter och brist på handledare.</p>
Stockholm Parkering	<p>Avvikelse i <i>sjukfrånvaron</i>, som beror på ökad långtidsjukfrånvaro.</p>
SGA Fastigheter	<p>Viss avvikelse i <i>produktion av solenergi</i> på grund av ett kortare driftstopp.</p>
Bostadsförmedlingen	<p>Avvikelse i <i>sjukfrånvaron</i> som till stor del beror på längre sjukskrivningar. Bolaget fortsätter arbeta aktivt med rehabilitering och friskvårdsarbete.</p>
Stockholms Hamn	<p><i>Antal ungdomar som får sommarjobb i stadens regi</i> kommer inte uppnås och <i>antal aspiranter med kommunala visstidsanställningar</i> kommer troligtvis inte uppnås.</p> <p>Bolagets arbetsmiljö- och säkerhetsarbete förutsätter att merparten av de ungdomar som sommarjobbar är över 20 år. Indikatorn mäter ungdomar under 20 år, varför målet inte kommer att uppnås.</p>
Stockholm Vatten	<p>Avvikelse avseende <i>matavfall till biologisk behandling</i>. Lägre andel insamling av restaurangers och livsmedelsbutikers matavfall.</p>
Stockholms Stadsteater	<p>Mindre avvikelse för målet om <i>antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar</i> samt för <i>antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</i>. Detta på grund av en ny organisation som innebär mindre tid och resurser för att tillhandahålla praktikanter samt ta hand om praktikanter.</p>

Ett Stockholm som håller samman

Nya Bostäder när Stockholm växer

Det långsiktiga målet är att det ska byggas 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030. I närtid är målet att producera 40 000 bostäder mellan åren 2014 och 2020. För 2016 bedöms det totala målet om 6 000 påbörjade bostäder att uppnås.

Bostadsbolagen i koncernen har ett krav på sig att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till minst 3 000 per år från och med 2019.

Svenska Bostäder kommer inte att uppnå årets egna nybyggnadsmål om 900 påbörjade bostäder. Orsaken är framförallt de överklagade projekten Snabba Hus i Råcksta, 250 lägenheter och Bergslagsvägen, 127 lägenheter. Den aktuella prognosen är att påbörja drygt 200 bostäder, vilket bolaget informerat om efter tertialrapportering två. Familjebostäder aviserar att de kommer överträffa målet om 500 påbörjade bostäder med en prognos om 531 bostäder. Även Stockholmshem redovisar att de uppnår målet och kommer att påbörja 500 bostäder under året. Hittills har 200 respektive 341 bostäder påbörjats.

Bostadsbolagen fortsätter samarbetet med en gemensam strategi för ackvisition. Strategin ska utmynnas i att bolagen blir effektivare med samarbete för att nå en ökad nyproduktionstakt. Familjebostäder har genomfört rekryteringar i syfte att förstärka sin ackvisitionsförmåga och Svenska Bostäder har arbetat internt med organisationen för att bli effektivare.

Projektet Stockholmshusen är lanserat under året. Syftet är att genom samverkan skapa en gemensam målbild, pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla bostäder till rimliga kostnader. För Svenska Bostäders del planeras närmast projekt i Tensta, Östberga och Kärrtorp. I Familjebostäders projekt i Farsta och Bandhagen, med totalt 295 lägenheter, genomförs samråd under hösten. Stockholmshems projekt med Stockholmshusen fortsätter enligt plan.

Micasa Fastigheter har utifrån kommunstyrelsens beslut om Äldreboendeplan 2017 med utblick mot 2040 påbörjat förberedelser inför en större utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. I planen redovisas en utbyggnad av 28 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Markanvisning finns i Rinkeby och beslut om markanvisning i Skarpnäck ska fattas under hösten.

För att kunna realisera de tidplaner som anges i Äldreboendeplanen måste arbetet med ytterligare fyra boenden starta under hösten. Bolaget har även en markanvisning för nyproduktion av ett LSS-boende i Hässelby-Vällingby, med beräknad produktionsstart under hösten.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga ska skapas. Bostadsbolagen har tillsammans ett mål om att färdigställa 679 studentbostäder under 2016. Det kommer inte att uppnås, främst på grund av överklagande i Svenska Bostäders projekt i Råcksta och Bergslagsvägen samt förskjutningar i Familjebostäders projekt. Svenska Bostäder har däremot planer på att starta drygt 1 500 studentbostäder de kommande fem åren, varav Albano och Sankt Görans gymnasium är de största. Stockholmshem beräknar att nå sitt mål om 200 färdigställda lägenheter 2016. Utöver dessa är prognosen oförändrad från första tertialet, dvs det finns

planer på 452, varav 172 byggstartats i år. I Familjebostäders portfölj ingår knappt 1 000 studentlägenheter, där 87 i Älvsjöstaden påbörjades under andra tertialet.

Projektet Snabba Hus, som Svenska Bostäder driver 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 kan utnyttja mark smartare via tillfälliga bygglov. De två aktuella projekten i Råcksta och på Bergslagsvägen är dock överklagade och ytterligare projekt är i mycket tidiga planeringsskeden. Under sommaren skedde inflyttning i 280 lägenheter i Västberga, varav 100 är studentbostäder.

Stockholmshem har i uppdrag att bistå SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) i dess verksamhet. SHIS är Stockholms stads resurs för att tillgodose bostadsförsörjningen för särskilda grupper med temporära behov. Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer bolaget i år överlämna ett stort antal till SHIS. Hittills i år har 284 bostäder överlämnats, varav 88 avser tillfälliga paviljongbostäder i Fagersjö. Även Micasa Fastigheter har i uppdrag att skapa fler bostäder för prioriterade grupper och i samarbete med SHIS och Socialförvaltningen ses möjligheterna över att tillskapa bostäder på vakanta ytor. Inventeringen av det befintliga beståndet har under 2016 intensifierat, t.ex. har tidigare kontorsytor i Fruängsgården och en vårdcentral i Hässelby omvandlats till bostäder för bland annat ensamkommande flyktingbarn. Utöver detta har 27 lägenheter iordningställts i Dalen och överlämnats till SHIS och i fastigheten Vintertullen på Södermalm har 57 lägenheter iordningställts så att nya stockholmare kan få sin första bostad.

Bostadsbolagen har tillsammans under året överlämnat 2 708 lägenheter till Bostadsförmedlingen. Av dessa är 192 ungdomslägenheter, 28 kompiskontrakt samt 13 avsedda för pensionärer. Hittills har 308 lägenheter upplåtits som försöks- och träningslägenheter och prognosen är att målet om 450 stycken kommer att uppnås.

Prioritering av ytterstaden rörande bl. a idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Ytterstaden ska prioriteras och utvecklas av samtliga bolag med verksamhet i dessa områden. Bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare. Bolagen ska inte leda men vara en del av de lokala utvecklingsprogrammen och resurser ska styras till områden med störst behov. Svenska Bostäder ansvarar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby och tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta.

Familjebostäders prioriterade områden utgörs av Rinkeby, Rågsved och Farsta. Rinkebystråket invigdes officiellt den 30 september, som utvecklats till en levande handsgata med boende som upplever ökad trygghet och bostadsaktörer som intresserat sig för området. Parallellt med detta pågår projektering av en ny polisstation i Rinkeby, ett projekt där genomförandebeslut fattades av koncernstyrelsen i maj 2016. Utöver att polisens närvaro skapar trygghet så ger de nya 2-300 arbetsplatserna i sig tillväxt i och med en större dagbefolkning i området.

I Rågsved arbetar Familjebostäder tillsammans med fastighetsägarföreningen och bland annat har en inventering av utemiljön genomförts för att föreslå åtgärder som ökar tryggheten och trivseln i området. Utöver detta pågår i området även ett fastighetsutvecklingsprojekt, Säterhöjden, om totalt cirka 220 lägenheter med planerad byggstart 2017.

I Farsta stadsdel är det Fagersjö som är prioriterat och området bedöms ha en stor utvecklingspotential. Familjebostäder planerar därför att ta tillvara på denna genom bland annat stadsutveckling med nya bostäder och ett ökat serviceutbud. I Bagarmossen fortsätter Stockholmshem utveckla området genom projektet Bagarmossen SmartUp. Det sker genom bland annat centrum- och lokalutveckling samt olika hyresgästaktiviteter.

SISAB bedriver olika utvecklingsprojekt i Husby, Fagersjö och Skärholmen. I Fagersjö har bolaget tillsammans med stadsdelen samarbetat i ett konstprojekt och i Skärholmen har en fotbollsplan upprustats.

Stadsteatern ska med sin verksamhet i Vällingby och det framtida kulturhuset i Skärholmen arbeta för kulturupplevelser för barn och unga vuxna på lika villkor. I utvecklingen av dessa verksamheter samarbetar Stadsteatern dels med Kulturhuset Trappan samt med stadsdelsförvaltningen i Skärholmen och Stockholmshem. En ytterligare satsning är Kretsteatern, som planeras att starta upp under senhösten 2016.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Under de senaste åren har SISAB fått ett större ansvar för planering och genomförande av utbyggnad av förskole- och skolverksamhet. Investeringarna har mer än fördubblats de senaste två åren och prognosen för i år bedöms bli 300 mnkr högre än budget. Bolaget har även i uppdrag att aktivt söka efter lämpliga fastighetsförvärv som kan omvandlas till skollokaler. Under året har och kommer sex skolor och tio förskolor färdigställas, vilka beräknas ge cirka 1 800 respektive 1 100 tillkommande platser.

SISAB planerar större investeringar i cirka 26 skolor och förskolor under året. Större projekt under året planeras i Stadshagsklippan, Murmästaren 3 (länsstyrelsens fd lokaler), Sveaplans Gymnasium, Söderholmskolan, Tullgårdsskolan, Vasa Real, Vinstaskolan, Vällingbyskolan, Västertorpsskolan samt en skola på Årstafältet. Bolaget har även i uppdrag att utveckla förskole- och skolgårdar och kommer runder året att upprusta 330 skol- och förskolegårdar.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bostadsbolagens arbete med utveckling av lokala centrum fortlöper. Målet är att skapa ändamålsenliga lokaler och bidra till levande och attraktiva stadsdelar. Familjebostäder har påbörjat arbetet med att ta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt för Älvsjö Torg. I Älvsjö börjar fastigheterna runt torget bli färdiga, vilket inneburit ett större och mer levande utbud och i Gubbängen pågår ombyggnationen av Folkvandvården. Ett annat exempel är Fagersjö, där boende i samband med de återkommande medborgarforumen uttryckt önskan om en mötesplats i området. Familjebostäder har ställt en lokal till förfogande, som områdets olika föreningar kan nyttja. Stockholmshem fortsätter arbetet med att implementera lokalstrategin i områdesplaneringen, så att aktiviteter som utvecklar lokaler och lokalhyresgäster i olika områden genomförs och bidrar till trygga och attraktiva områden.

I Vällingby Centrum öppnade Kulturhuset Stadsteatern i början av året upp en filial, Trappan. Under sommaren har kontrakt även skrivits med ny aktör som kommer driva och utveckla restaurang Torget. Svenska Bostäder har sedan 2015 renoverat Husby Centrum. Etapp ett är nu färdigställt och har resulterat i nya fina lokaler för ett antal av lokalhyresgästerna. Arbetet med etapp två pågår och kommer färdigställas runt årsskiftet. Utöver detta samarbetar Svenska Bostäder med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen för att utveckla och ta fram

förslag för utformningen av de offentliga ytorna. Genom dialog med de boende i området ska en ökad upplevelse, trivsel och känsla av välkomnande i området skapas.

SISABs bidrag till att lokalutnyttjandet effektiviseras handlar till stor del om att tillgängliggöra klassrum och idrottshallar utanför skoltid som kan nyttjas för andra ändamål, t.ex. mötes-, förenings-, och kulturlokaler. I samarbete med bland annat utbildnings- respektive idrottsnämnden verkar SISAB för att bygga fler idrottshallar i anslutning till skolor.

I Micasa Fastigheter har inventering gjorts av källare och övriga utrymmen på våningsplan i lämpliga fastigheter för att ge hyresgäster möjlighet att hyra ytterligare förråd i närheten av sitt boende.

Under våren beslutade Stokabs styrelse att omlokalisera huvudkontoret. Även Stockholmshem planerar för en omlokalisering.

CSR – Corporate Social Responsibility

Koncernens bolag har under hösten tagit fram CSR-strategier för hur de i verksamheten och vid investeringar kan bidra till en positiv samhällsutveckling. Strategierna utgår ifrån respektive bolags väsentliga verksamhetsområden och avgränsas till att fokusera på en *socialt hållbar utveckling*. Dessa ska sedan implementeras i 2017 års verksamhetsplaner.

Bolagskoncernen har även påbörjat förberedelser för att ta fram en hållbarhetsredovisning i enlighet med föreslagen lagändring i Årsredovisningslagen.

Ett klimatsmart Stockholm

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

Bolagens arbete utifrån stadens miljöprogram och övergripande miljömål har fortsatt. Stadens bolag har tillsammans med miljöförvaltningen ett pågående arbete med att ta fram förslag på åtgärder för att spara energi och för att effektivisera energianvändningen.

Hållbar energianvändning

Fastighetsbolagen inom koncernen har som mål att genomföra energieffektiviseringar om två till tre procent per år. För att uppnå det arbetar bolagen aktivt med driftoptimering, installation av bergvärmepumpar och andra tekniska lösningar. Låg energianvändning i nyproduktion bidrar också till att sänka fastigheternas genomsnittliga energianvändning.

Inom koncernens bolag pågår aktiviteter för att öka andelen förnybar energi. De ekonomiska förutsättningarna har dock ändrats dramatiskt sedan den 1 juli 2016, då skattebefrielsen på egenproducerad el togs bort. Stockholms Hamnar har därför tillfälligt stoppat ytterligare utbyggnad av solcellsanläggningar. SISAB har under sommaren 2016 installerat solceller på Kvickentorpsskolan och Thorildsplans gymnasium, dock kommer inte årsmålet helt att uppnås. Bostadsbolagen har också planerat projekt för installation av solceller inom sina fastighetsbestånd. Svenska Bostäder och Stockholmshem redovisar dock en lägre prognos av producerad solenergi än målsättningen.

Stockholm Vattens rening av avloppsvatten innefattar värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion. Det pågår också aktiviteter i avfallsverksamheten för att öka insamlingen. Stockholm Parkering arbetar med att effektivisera belysning och att övergå till kallgarage vid nyproduktion och upprustning för att minska framtida energianvändning.

Sund inomhusmiljö

Fastighetsbolagen arbetar för att skapa bättre fuktskydd i ny- och ombyggnadsprojekt, bland annat genom miljödata enligt ”Sunda Hus”. Implementering av miljöbyggnadssystem, samt periodisk uppföljning av ventilationskontroller och åtgärdande av radon medverkar även till bättre inomhusmiljö. SISAB aviserar att bolaget inte uppnår fastställt årsmål.

Giftrikt Stockholm

Fastighetsbolagen inom koncernen ställer krav på att inga miljö- och hälsofarliga produkter ska användas i upphandlingar. Under 2016 har Byggvarubedömningens klassningssystem använts i utökad omfattning. SISAB fortsätter samarbetet berörda nämnder för giftfria förskolor.

Under våren hade Henriksdals reningsverk problem med flytslam i reningsprocessen, vilket påverkade reningsresultatet. Åtgärder har vidtagits och reningskraven har därefter klarats.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

I Stockholm Vattens verksamhet pågår ett antal projekt och utredningar för att långsiktigt utveckla avfallshanteringen, minska matsvinn och öka matavfallsinsamlingen, bland annat genom utveckling av anläggningen i Högdalen. Avfallstaxan används som styrmedel mot en mer miljöanpassad avfallshantering, för att nå målet om en matavfallsinsamling på minst 70 procent till 2020.

Stockholm Vatten kommer troligtvis inte uppnå årsmålet för insamling av matavfall, vilket leder till en omfördelning av måletapperna till 2020. Orsakerna är problem med att få in matavfall från restauranger och livsmedelsbutiker. Arbetet med att få in matavfallsmängder från livsmedelsbutiker har stannat av sedan matavfall definierats som verksamhetsavfall.

Fastighetsbolagen arbetar med att förbättra möjligheterna till källsortering och matavfallsåtervinning i enlighet med stadens ambitioner. Det finns också ett pågående arbete med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Miljöanpassade transporter

Under 2016 har ett mindre antal nya laddningsplatser för elbilar skapats. I nyproduktion pågår projekt som syftar till att säkra cykelparkeringar och möjlighet till laddning av elbil.

Stockholm Parkering planerar för och bygger ut nya laddningsmöjligheter. Bolaget har också fortsatt att skapa cykelparkeringar vid bolagets befintliga parkeringsanläggningar, som ett led i arbetet med hållbar mobilitet.

Stockholm Vatten bidrar till minskad användning av fossila bränslen. I reningsverken framställs biogas som också blir fordonbränsle.

Hållbar stadsutveckling

Hållbar stadsutveckling innebär bland annat att öka möjligheter till stadsnära odling och grönytor för rekreation. I Rågsved är Familjebostäder aktiva i fastighetsägarföreningen, där bland annat en inventering genomförts av yttermiljön i syfte att hitta enkla och snabba åtgärder för att öka trivselen i området.

Resurseffektiva kretslopp

Koncernens bolag bidrar till stadens mål om minst 70 procent insamlat matavfall år 2020. I samband med att Stockholm Vatten genomför regionala kampanjer för matavfallsinsamling kommer Familjebostäder genomföra riktade insatser mot bolagets hyresgäster. I år kommer cirka 60 procent av bolagets hyresgäster ha tillgång till matavfallsinsamling.

Micasa Fastigheter har som mål att erbjuda matavfallsinsamling i minst 50 procent av sina fastigheter under 2016. Det pågår informationsprojekt för att öka engagemanget för källsortering och matavfallsinsamling.

Stockholms Hamnar har genomlyst den totala avfallshanteringen. Både bland hyresgäster och i verksamheten ökar insamlingen. En slutsats är att ytterligare arbete behöver ske med källsorterat avfall från kryssningsfartygen.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Svenska Bostäders stora ombyggnation av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. År 2020 förväntas ett ändamålsenligt och tryggt ytterstadscentrum stå klart.

Bostadsbolagen samarbetar kring trygghetsfrågor för boende och besökande i sina områden. Det innefattar bland annat förbättra belysning, beskära buskar och parkeringsövervakning, personliga besök vid störningar och samarbete med myndigheter hur man ska agera vid t ex misstänkt våld i hemmet.

Micasa Fastigheter lägger särskild omsorg vid tillgänglighetsaspekter och vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön ska ge bolagets hyresgäster möjlighet till vila och rekreation liksom till socialt samspel och fysisk aktivitet. Trygghet skapas genom att utemiljön är överblickbar och lättorienterad. SISAB fortsätter 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

Bostadsbolagen arbetar aktivt med att förbättra tillgängligheten i sina bestånd, både för att öka möjligheterna till förlängt kvarboende samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning. Bolagen satsar på digitala kontaktvägar, som ett led i att öka tillgängligheten.

Micasa Fastigheter har inventerat tillgängligheten i sina fastigheter och samtliga fastigheter ska ha en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. SISAB fortsätter med tillgänglighetsprojektet att åtgärda ”Enkelt avhjälpta hinder” enligt Boverkets definition.

Stockholms Hamnars arbete med upprustning av stadens kajer innefattar att göra dem mer tillgängliga. Den nya terminalbyggnaden på Värtapiren kommer att erbjuda, inte bara resenärerna utan även stockholmarna, tillgång till en del av hamnområdet. Stockholm Vatten arbetar med ständiga förbättringar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, internt såväl som externt. Vid flytt till nya lokaler har man tagit hänsyn till medarbetare med särskilda behov. För att tillgodose behoven och förenkla för olika kundgrupper pågår ett arbete med att utveckla webblösningar.

Stockholm Parkering arbetar bl. a. med bra betalningsmöjligheter och förbättra gångentréer för funktionshindrade.

Stadsteatern har under året haft 31 textade föreställningar, däribland två på Parkteatern och tre föreställningar har varit syntolkade.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bostadsbolagen satsar på delaktighet och inflytande genom samarbete med bl. a.

Hyresgästföreningen. I stadsdelarna har dialogmöten ägt rum, för såväl hyresgäster som övriga medborgare. Vid ombyggnader av gårdar och allmänna ytor involveras barn och unga.

Ungdomars och barns perspektiv på stadsutveckling är en viktig del i Familjebostäders planering. Just nu genomförs en djupare analys för barn inom ramen för projekt Bjurö i Farsta strand, ett blandat projekt som delvis innehåller lägenheter inom ramen för Stockholmshusen. I denna analys ingår att djupare intervju barn i området för att se hur de ser på t ex trygghet och lek samt hur deras rörelsemönster ser ut. Detta ingår normalt i alla projekt, men i detta projekt genomförs analysen på ett djupare plan.

De boendes inflytande och idéer kommer till uttryck på olika sätt. Cité Creation, en fransk konstnärsgrupp, har tillsammans med boende skapat en Muralmålning i Farsta under ledning av Stockholm Konst, som är ett uttryck för de boendes upplevelser av sin omgivning.

I Husby samarbetar SISAB med Fryshuset för att fd Dalhagsskolan ska kompletteras med flera typer av verksamhet. I projektet skapas 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.

Stockholm Vatten fortsätter driva Glashuset i Hammarby Sjöstad, med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste bolagen arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor och friskvårdförmåner är viktiga förutsättningar för detta.

Koncernen har många medarbetare som förenar föräldraskap och förvärvsarbete och det beaktas av både chefer och medarbetare i det dagliga arbetet.

Inom fastighetsbranschen finns en stor brist på kompetens och därför är konkurrens stor när det gäller erfaren personal. Fastighetsbolagen jobbar därför aktivt med att utveckla anställningsvillkor och förmåner utifrån omvärldsanalyser och branschjämförelser. Familjebostäder har under våren haft större personalomsättning än normalt och konstaterar att kompetensförsörjningen kommer att vara en av de största utmaningarna framöver. En ny strategi för bolagets HR-arbete har tagits fram. Micasa Fastigheter arbetar med individuella handlingsplaner, tydliga mål för sina anställda och varje chef har regelbundna enskilda avstämningsmöten med respektive medarbetare.

Sjuktagen på Bostadsförmedlingen är höga och ett strukturerat arbete för att minska dessa pågår. SISAB arbetar med kontinuerlig fortbildning för personalen. För 2016 är målet att tre

procent av arbetstiden ska utgöras av utbildning och fortbildning. Bolaget deltog i mätning av Attraktiv Arbetsgivarindex och kom på plats sex av cirka 200 deltagande arbetsgivare.

På Stadsteatern har en ny organisation – en modern, flexibel och decentraliserad kulturorganisation – förhandlats fram. Syftet med den nya organisationen är att skapa en ännu mer effektiv och flexibel organisation, där medarbetarna får ökad delaktighet.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Jämställdhet och jämlikhet ska genomsyra bolagens verksamheter, såväl internt som externt. Under året har flera bolag satsat på kompetensutveckling där anställda utbildats inom bl.a. jämställdhetsfrågor. För att motverka och förebygga osakliga löneskillnader har lönekartläggningar ur ett genusperspektiv gjorts av bl.a. Stockholms Hamnar, Bostadsförmedlingen och Stockholm Vatten.

Arbete med att göra verksamhetsstatistiken inom bolagen könsuppdelad, där så är möjligt, pågår. Exempelvis kunderna i bostadskön och förmedlingsverksamheten på Bostadsförmedlingen finns tillgänglig för könsuppdelade statistikuttag. Syftet är att möjliggöra analys av hur makt och resurser fördelas och utveckling gällande detta pågår.

Att inkludera ett jämställdhetsperspektiv hos externa leverantörer och följa upp detta i upphandlad verksamhet pågår i flera bolag, bland annat S:t Erik Markutveckling och Micasa Fastigheter. S:t Erik Markutveckling strävar även efter att medvetandegöra eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män upplever bl.a. bolagets lokaler och frågan kommer att belysas under hösten i samband med hyresgästdialog.

Fastighetsbolagens bestånd och hyresgäster ökar och detta ställer krav på att stadsutvecklingen är inkluderande, vilket innebär att bolagen i projektering behöver ta med barnperspektiv, perspektiv utifrån funktionsnedsättningar, feministiska och etniska perspektiv. För Familjebostäder pågår kompetensutveckling och arbetssätt för inkluderande projektutveckling tas fram 2016-2017. Även Svenska Bostäders arbete beaktar feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja lokaler och allmänna ytor. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering som handlar om kvinnors säkerhet och tillgänglighet till det offentliga rummet. Miljöer som är befolkade av människor vi känner igen eller där det finns en blandning av människor, både män, kvinnor, pojkar och flickor, känns trygga.

Hos Micasa Fastigheter ska jämställdhetshänsyn tas i samtliga om- och nybyggnadsprojekt vid fördelning av gemensamma ytor, både inomhus och utomhus. Bolaget har under 2016 utbildat samtliga medarbetare i mänskliga rättigheter och ökat medvetandet om genus- och övriga diskrimineringsfrågor. Även SISAB verkar för att skolgårdarna ska bli tillgängliga och attraktiva för alla barn och ungdomar oavsett kön.

S:t Erik Försäkring kartlägger under året hur bolaget använder resurser ur ett jämlikhetsperspektiv. Analysen kommer innehålla hur försäkringsersättningar och resurser för skadeförebyggande arbete fördelas mellan bl.a. kön och grupper med olika socioekonomiska förutsättningar. S:t Erik Liv kartlägger hur pensionsutbetalningarna fördelas mellan könen.

Stockholm Vatten implementerar under hösten en ny lönetjänst, som ger förbättrad möjlighet till uppföljning. I förbättringsarbete kring planerings- och uppföljningsprocessen kommer också könsperspektivet att lyftas särskilt. Bolaget arbetar med att ta fram ett dialogverktyg för

att säkerställa att dialog kring företagskultur och beteenden sker regelbundet och på ett enhetligt sätt med utgångspunkt ifrån bolagets övergripande mål.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva och unga erbjuds jobb utbildning eller praktik

Flertalet bolag arbetar med praktikplatser, feriearbete och lärlingsprogram för att bidra till att minska ungdomsarbetslösheten. Konjunkturinstitutet konstaterar i sin rapport per 31 augusti 2016 att trots en förhållandevis hög arbetslöshet finns det en påtaglig kompetensbrist inom vissa branscher. Flera bolag arbetar parallellt aktivt med ett erbjuda anställningar till personer långt från arbetsmarknaden, stärka attraktiviteten för branscherna där de verkar, erbjuda extra/sommarjobb till studenter, delta i stadens traineeprogram samt få en jämnare åldersstruktur i bolagen.

Sommarjobb och feriejobb hos bolagen

Flera bolag har under året tagit emot sommarjobbare via stadens centrala rekrytering. Totalt har Familjebostäder, Stockholmshem, SGA Fastigheter, Stadsteatern, Micasa och Stockholm Parkering tagit emot 183 sommarjobbare. Utöver dessa sköter vissa av bolagen rekrytering av sommarjobbare i egen regi. Bostadsförmedlingen anställer studerande ungdomar som förstärkning under hela året och har under 2016 haft ett tjugotal sommarjobbare. 65 ungdomar erbjöds sommarjobb på Svenska Bostäder, målet var 75 men ett flertal tackade nej i sent skede. SISAB erbjuder feriejobb till ungdomar i åldern 16-18 år och har under 2016 tillhandahållit åtta platser. Totalt har 57 unga upp till 25 år erbjudits sommarjobb hos Stockholms Hamnar. Då bolagets arbetsmiljö- och säkerhetsarbete har utvecklats har flera ”enkla” jobb i Hamnen försvunnit, eftersom högre krav ställs på kompetens och mognad. Detta gör att endast ett fåtal sommarjobbare är under 20 år.

Under tre sommarveckor har Stockholm Business Region, via Start-Up Stockholm, med stöd av arbetsmarknadsförvaltningen, skapat förutsättningar för 25 ungdomar från hela Stockholm att utveckla och konkretisera affärsidéer kopplade till den offentliga sektorn. Ungdomarna har introducerats för entreprenörskap och verktyg för att omsätta idéer till verksamheter.

Stockholmsjobb och praktikplatser via Jobbtorg Stockholm

Genom att samarbeta med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg Stockholm tar flera bolag emot aspiranter för Stockholmsjobben (kommunala visstidsanställningar) och praktikanter. Stockholmsjobben innebär att staden särskilt satsar på dem som står långt ifrån arbetsmarknaden genom att erbjuda visstidsanställningar inom kommunens verksamheter. Stockholm Vatten har ett välfungerande samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och under 2016 är ambitionen att stärka dialogen i rekryteringarna och korta ledtiderna i processen. Via Jobbtorg samt projektet Open Eyes ska Micasa Fastigheter erbjuda visstidsanställningar och/eller ta emot praktikanter. Därför togs under våren vissa tjänster hem från att tidigare varit outsourcade till ett bemanningsföretag. Stockholms Hamn har en visstidsanställd och SGA Fastigheter planerar att erbjuda en tre månaders visstidsanställning. Stockholm Parkering har i augusti erbjudit platser för två visstidsanställda som Jobbtorget matchat.

För att kunna stötta visstidsanställda/praktikanter på bästa sätt kommer medarbetare på bland annat Micasa Fastigheter gå en handledarutbildning anordnad av Arbetsmarknadsförvaltningen.

Familjebostäder arbetar med att ta fram en modell för hur bolaget ska arbeta med Stockholmsjobben, med praktikanter och med rekrytering av t ex nyanlända, för att säkerställa god arbetsledning. Hittills i år har bolaget inte erbjudit några Stockholmsjobb däremot har bolaget hittills tagit emot fyra praktikanter via jobbtorg Stockholm och planerar för fyra till. Bostadsförmedlingen har under hösten en praktikant från Jobbtorg.

Upphandlingskrav för att få fler i arbete

Värdet av varor och tjänster som upphandlas varje år inom koncernen är betydande. Stadens bolag har i samråd med Stockholms Stadshus AB utarbetat CSR strategier, där en av genomförandestrategierna anger att ”upphandling ska användas som verktyg för att skapa förutsättningar för att fler aktörer ska bidra till att minska arbetslösheten för grupper långt ifrån arbetsmarknaden”. Bl.a. Familjebostäder skriver redan idag in krav på att entreprenören ska upprätta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att möjliggöra arbets- eller praktikplatser för långtidsarbetslösa. Även SISAB ställde i upphandlingen av renoveringen av Dalhagsskolan särskilda villkor på att unga personer i området skulle involveras i utförandet. Projektet bidrar till såväl utbildning som arbetslivserfarenhet för 10-14 unga arbetslösa.

Stora investeringar och projekt

Investeringsvolymerna inom koncernens bolag beräknas under 2016 att uppgå till närmare 11 mdkr inklusive koncernjusteringar. Bolagen har, utifrån stadens befolkningstillväxt och ambitioner avseende nyproduktion av bostäder, i uppdrag genomföra ett ambitiöst investeringsprogram, vilket medför en hög investeringsnivå. Under 2016 driver koncernens bolag 56 projekt över 300 mnkr. Av dessa kommer cirka 35 projekt att medföra tillskott av bostäder. Av övriga projekt avser 11 planerade investeringar i skolor och 10 avser infrastruktur såsom hamnar, parkeringsanläggningar, nya vatten och avfallsanläggningar. Även dessa projekt är motiverade av stadens befolkningsexpansion och planerade nya bostäder.

Svenska Bostäder bedömer att de kommer att genomföra investeringar utöver budgeterad investeringsnivå. Huvuddelen av de ökade investeringsvolymerna avser strategiska ombyggnationer. Ersättningsinvesteringarna omfattar nästan 40 procent av den totala investeringsvolymen. Därutöver utgörs 120 mnkr av ett markförvärv i Albano som inte var budgeterat.

De övriga bostadsbolagen Stockholmshem och Familjebostäder bedömer att den budgeterade investeringsvolymen inte kommer att uppnås, främst på grund av överklagade planer i nyproduktion samt svårigheter att få hyresgästgodkännande av ombyggnationer. Den övervägande delen av avvikelserna avser nyproduktionsprojekt, tillsammans cirka 450 mnkr.

I de planerade investeringarna för året ingår inte Stockholmshems investeringsprojekt i temporära bostäder för nyanlända. Projektet bedöms inte kunna genomföras under året. Bolaget arbetar dock intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under återstående delar av året.

Svenska Bostäder kommer under året färdigställa ombyggnation av kv. Neglinge i Tensta, Trondheim i Husby och kv Pyramiden 13 på Södermalm. Totalt omfattar de cirka 220 lägenheter. Svenska Bostäder blir klar med kv. Katarinabacken på Södermalm. Även Snabba Hus i Västberga färdigställs. Under året bedöms det första projektet i Stockholmshuset påbörjas vilket är kv Ledinge i Tensta.

Stockholmshem färdigställde kv. Tygeln (f.d. Grimman) på Södermalm och Golvläggaren i Liljeholmen under våren. Bjällerkransen i Västertorp blir ett boende för SHIS och beräknas bli klart i slutet av 2016. Även Golvläggaren i Liljeholmen, två projekt i Solberga samt Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden kommer att färdigställas. Totalt omfattar de nästan 1 000 lgh. Ytterligare två konverteringsprojekt kommer färdigställas och de omfattar cirka 380 lgh.

AB Familjebostäder håller på att färdigställa Rinkebystråket som innebär en omdaning av området till ett kommersiellt stråk. Under året kommer två projekt i Älvsjö och ett i Tallkrogen att byggstartas. AB Familjebostäder har nästan 900 planerade bostäder i större projekt i Älvsjö.

SISAB och Stockholm Parkering bedömer att investeringsvolymen för 2016 kommer att överskrida budget. Orsaken till SISABs avvikelse är ökande beställningsvolymerna från utbildningsnämnden och tillkommande paviljonger som inte budgeterats.

Stockholm Parkering förvärvar Arenagaraget till en högre köpeskilling än vad som budgeterats, vilket är den huvudsakliga orsaken till ökade investeringsvolymerna. Bolaget planerar också för två stora projekt, två större parkeringsanläggningar i Hagastaden och i Norra Djurgårdsstaden, vilka sammantaget bedöms omfatta investeringar om 1,3 mdkr.

Stockholms Hamnar och Stockholm Vatten indikerar lägre investeringsvolymerna, vilket beror på förskjutningar i främst de stora projekten Stockholms framtida avloppsrening (SFA) samt Norvik. Två av stadens största projekt färdigställs av Stockholms Hamnar 2016 och har tagits i drift under sommaren 2016. Det största är ombyggnaden av Värtapiren som ger Stockholm en moderniserad hamn med fler kajlägen och en helt ny terminalbyggnad. Det andra projektet är ombyggnaden av hamnanläggningen i Kapellskär, Norrtälje. Båda anläggningarna har färdigställts inom tidplan och bedöms kunna avslutas inom planerad budget.

Stockholms Hamnar färdigställer Värtapiren och Kapellskär, som tagits i drift under sommaren. De omfattar 3,8 miljarder varav 470 mnkr investeras under 2016. Därutöver har bolaget startat utvecklingen av Norvik där det under året kommer investeras över 200 mnkr.

Stockholm Vatten planerar att ta fram ett reviderat genomförandebeslut för bolagets genom tiderna största projekt, SFA till årsskiftet 2016/2017.

Projektets budgetram och tidplan revideras på grund av en ökad komplexitet och förändrad omfattning. Detta kommer innebära en betydande påverkan på genomförandet både avseende tidplan och projektbudget. Ett genomförandebeslut avseende en avfallssorteringsanläggning i Högdalen bereds för närvarande.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Micasa Fastigheter har avyttrat två fastigheter till systerbolagen inom koncernen för att de ska utvecklas till bostadsprojekt för flera hyresgästgrupper. Det är fastigheten Vårdhemmet 2 i Råcksta som har sålts till AB Stockholmshem, och fastigheten Hammarö 11 som Familjebostäder har förvärvat.

Arenagaraget överläts under 2016 till Stockholm Parkering enligt den ansvarsfördelning som föreslogs i samband med genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Stockholm Parkering har haft driftansvaret för anläggningen sedan den öppnades 2013. Överlåtelsen utgör en delfinansiering av arenaprojektet. Under 2016 planeras en markanvisningstävling för en

utveckling och kommande försäljning av övriga byggrätter inom bolagets ägda fastigheter som kommer att utgöra ytterligare en delfinansiering av den nya arenan enligt genomförandebeslutet.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Skatteverket har i mars 2015 inkommit med svar gällande avdrag på koncerninterna lån inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stadens bolag har i likhet med tidigare år yrkat för räntekostnaderna i föregående års deklaration som avser inkomståret 2014. En dialog pågår nu med Skatteverket och berörda bolag sedan december 2015 angående deklarationerna. Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket inväntas under hösten.

Gemensamma administrativa projekt koncernkoncernen - bolagskoncernen

Implementering av det nya fastighetssystemet Vera pågår för Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter. Stockholmshem beräknas driftsätta systemet under hösten 2017.

Lösningsspecifikationen för det stadsgemensamma ärendehanteringssystemet eDok är klar. Acceptanstester pågår under hösten 2016. Familjebostäder är pilot, med start i början av 2017.

Under året har en kartläggning av bolagens löneadministrativa tjänster genomförts. Kartläggningen är ett led i att utreda vilka förutsättningar som finns för att effektivisera löneadministrationen inom bolagskoncernen.

Implementering av det koncerngemensamma ekonomisystemet Agresso M4 fortsätter. Stockholm Vatten och Stockholms Hamnar ansluter sig i oktober 2016. Samtliga bolag ska vara anslutna till Agresso under 2017.

Nya rekryteringsverktyget ”Jobba i stan” driftsätts under hösten 2016. Flera av koncernens bolag är anslutna.

Årsprognos per bolag och koncernledningens kommentarer

Det ekonomiska läget är fortsatt stabilt för koncernens bolag. Bolagens tertialrapporter och prognoser indikerar inga större avvikelser i jämförelse med budget 2016.

Efterfrågan på lokaler är fortsatt mycket stor. Detta påverkar även koncernens bolag och risken för vakanser i bolagens bostadsbestånd är för närvarande marginell. Även infrastrukturbolagen påverkas positivt av konjunkturen och aviserar fortsatt goda resultat.

Vad gäller bolagens investeringsvolymerna planerar bolagen för att svara upp mot kommunfullmäktiges höga ambitioner avseende både nyproduktion av bostäder och infrastruktur. Koncernens investeringsportfölj har utvecklats och antalet stora projekt har ökat

avsevärt sedan 2015. Det är därför angeläget att bolagen kontinuerligt bevakar resultat och kassaflöde vid planering av investeringsvolymerna.

Det nuvarande konjunkturläget medför att risken för överhettning är påtaglig inom byggsektorn och flera av stadens bolag aviserar nu ökade kostnader i investeringsprojekten. I rådande högkonjunktur är det viktigt att prioritera investeringar som ger en tillräcklig avkastning och bibehålla en affärsmässig lönsamhet och långsiktig finansiell stabilitet.

Bolagen räknar med att flertalet projekt kommer att genomföras med positiva investeringsresultat. Samtidigt uppvisar många relativt låga positiva nettonuvarden. Investeringsprojekten hos Micasa Fastigheter visar dock på lägre kostnader jämfört med tidigare beslut, vilket är positivt inför bolagens kommande åtaganden. Projekt som är under planeringsstadiet hos övriga bolag indikerar dock prognoser som ligger något högre än beslutade belopp. De bedömda investeringarna hos bostadsbolagen indikerar också höga investeringskostnader per lägenhet. De ökade kostnaderna beror i många fall på komplicerade tekniska förhållanden, markförutsättningar och projektberoenden med flera aktörer inblandade.

Berörda bolag bör se över förutsättningarna att reducera bedömda produktionskostnader för att långsiktigt kunna tillgodose behovet av lägenheter med rimliga hyresnivåer. Utvecklingen av Stockholmshusen är betydelsefulla i detta sammanhang.

Koncernledningen konstaterar att investeringarna i Svenska Bostäder till stor del är inriktade på en jämförelsevis hög andel strategiska ombyggnationer. Även Familjebostäder och Stockholmshem som driver ett stort antal projekt för nyproduktion prognostiserar förskjutningar avseende nyproduktionsprojekten. Denna utveckling motverkar kommunfullmäktiges mål om hög nyproduktion och att bolagen ska kunna erbjuda bostäder med rimliga hyror.

Koncernledningen vill även betona vikten av ökad samverkan med stadens övriga nämnder för att förverkliga nyproduktionsmålen. Även dialog och kommunikation med berörda sakägare som berörs av detaljplaner kan behöva intensifieras för att förebygga överklaganden, som för närvarande anges som den största orsaken till förskjutningarna.

Bolagens investeringar belastar resultaten och kassaflödet under genomförandet, innan de genererar avkastning. Det är därför viktigt att bolagen fokuserar på investeringar som är avkastande och tillför kapacitet för att möta stadens tillväxt.

Samtliga berörda bolag bör koncentrera resurserna till nyproduktion av bostäder och därtill hörande infrastruktur som skolor, förskolor, äldreboenden, temporära boenden, parkering, vatten- och avloppsinfrastruktur samt digital fiberinfrastruktur. För investeringar i befintliga fastigheter och anläggningar bör fokus vara avgränsat till att upprätthålla tillgångarnas tekniska funktioner och värde.

Stockholms Stadshus AB räknar med ett resultat om 318 mnkr, vilket är 215 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror framförallt på utdelning om 200 mnkr från intressebolaget Fortum Värme och 3 mnkr från Mässfastigheter i Stockholm AB. Bostadsbolagen har, i likhet med tidigare år, lämnat utdelning enligt § 3 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. I år uppgick utdelningen till 12 mnkr. Resultatet exklusive utdelningar beräknas uppgå till 103 mnkr och följer i stort budget.

AB Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om 90 mnkr, inklusive åtgärder för Järvalyftet. Resultatet är 60 mnkr lägre än budget. I resultatet redovisas en nedskrivning om 55 mnkr i fastigheten Daedalus 5 som avser tillkommande kostnader för grundförstärkning. Intäkterna är 24 mnkr lägre än budget beroende på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt ökade nivåer avseende intäktsreduktioner vid ombyggnad av Järva, vilka når sin högsta nivå i år för att sedan minska. Bolaget räknar dock med reducerade driftkostnader, främst avseende reparationer, taxebundna kostnader och finansiella poster som är lägre än budgeterade.

Insatserna för Järvalyftet beräknas till 180 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget. Orsaken är förskjutningar av projekt, som skulle avslutats under 2015.

Svenska Bostäders investeringsvolym beräknas till 2 790 mnkr för år 2016. Bolagets investeringar motsvarar drygt 25 procent av koncernens investeringar under året. Det är drygt 400 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen beror på förvärv av mark i Albano som inte budgeterats och ökade investeringsutgifter i ombyggnadsprojekt. Dessa utgiftsökningar bidrar inte till fler påbörjade eller färdigställda lägenheter under året. Dessutom uppnår inte bolaget tidigare budgeterat årsmål för nyproduktionen. Koncernledningen betonar återigen att det är angeläget att bolaget fokuserar på att öka nyproduktionstakten.

Svenska Bostäder har en större andel budgeterade ersättningsinvesteringar och ombyggnadsprojekt än övriga bostadsbolag. Bolaget bör mot denna bakgrund inte ersätta förskjutningar i nyproduktionsprojekt med ombyggnadsinvesteringar som inte tillför fler bostäder eller ger rimlig avkastning.

Årsprognosen, som rapporterats in efter avslutat tertiäl, för påbörjade bostäder är drygt 200 lägenheter, vilket avviker från det egna målet om 900 bostäder.

AB Familjebostäder prognostiserar ett resultat i nivå med budget om 350 mnkr. Investeringsvolymen förväntas minska från 1 408 mnkr i budgeten till 1 087 mnkr år 2016, Avvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i nybyggnadsprojekt. Främsta anledningen är överklagade detaljplaner.

För 2016 beräknas cirka 530 bostäder påbörjas, vilket överstiger bolagets mål om 500 lgh.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att utveckla projektportföljen, både genom strategiska förvärv av mark från externa fastighetsägare, Micasa och utveckling av erhållna markanvisningar. De större projekten indikerar dock höga investeringskostnader per lägenhet. Utvecklingen av Stockholmshusen som planeras utifrån lägre byggkostnader och rimliga hyror bör prioriteras.

AB Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 381 mnkr, vilket överensstämmer med budget. Investeringsbudgeten uppgår till 1 852 mnkr, men justeras ned till 1 710 i prognosen. Anledningen till den något lägre volymen är tidsförskjutningar i främst nybyggnadsprojekten på grund av överklaganden i planprocesserna.

För 2016 beräknas 500 bostäder påbörjas, vilket följer bolagets årsmål.

Prognosen för de större investeringarna indikerar kraftigt ökande kostnader i de större planeringsprojekten samt att genomförandeprojekten fördyrats. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsatt bevaka och motverka den befarade kostnadsutvecklingen och i detta arbete utgör utvecklingen av Stockholmshusen ett viktigt arbete.

Stockholmshem kommer under året att lämna ett stort antal bostäder till SHIS, totalt cirka 280 lägenheter. För att möta det extraordinära behovet av bostäder till nyanlända flyktingar har Stockholmshem hyrt bostäder i form av temporära bostadsmoduler. Bolaget arbetar med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras efter årsskiftet.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 3 mnkr, vilket är 2 mnkr bättre än budget.

Antalet kunder i kön beräknas överträffa budget, vilket ger ökade intäkter medan rörelsekostnaderna bedöms bli något lägre. Inflödet av nyproducerade lägenheter ökar och både antalet förmedlade ungdoms- och studentlägenheter är avsevärt högre än föregående år.

Koncernledningen ser mycket positivt på utvecklingen av förmedlade student- och ungdomslägenheter. Bolagets ambition avseende antal förmedlade försöks- och träningslägenheter är hög men bedöms trots allt uppnås. Det är även angeläget att bolaget fortsätter sitt arbete så att privata aktörer i större utsträckning bidrar med lägenheter.

AB Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) prognostiserar ett nollresultat, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå. Investeringarna förväntas uppgå till 1 900 mnkr, vilket överstiger budget med 300 mnkr. Bedömningen är också 200 mnkr högre än den som angavs i tertial 1. Avvikelsen utgörs främst av tillkommande paviljonger om 150 mnkr, men även av andra projekt beställda av utbildningsnämnden och stadsdelsnämnder. För att kunna tillgodose behovet av pedagogiska lokaler, samtidigt som verksamheterna ska få rimliga lokalkostnader, måste SISAB bland annat verka för mer kostnadseffektiva upphandlingar.

SISAB har fått ett utökat ansvar för planering av nya förskolor och skolor. Genom bolagets kraftigt ökade investeringsvolym är det angeläget att få till en investeringsprocess med systematisk kontroll och uppföljning.

SISAB bör i samråd med koncernledningen, stadsledningskontoret, utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna arbeta med att utveckla beställar- och utförarrollerna.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB prognostiserar ett resultat inklusive realisationsvinster som uppgår till 97 mnkr. Budget för 2016 är 90 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 315 mnkr, vilket är lägre än budget på 525 mnkr. Den lägre investeringsnivån under året förklaras främst av att ombyggnaden i Vintertullens servicehus har avbrutits, då stadsdelsnämnden har sagt upp hyreskontraktet.

Under året har två fastigheter sålts till AB Familjebostäder och AB Stockholmshem för kommande utveckling till bostäder.

Stadens beredning av Äldreboendeutredningen kommer att bli vägledande för användning och utveckling av flera av bolagets fastigheter. Bolaget genomför utvecklingsarbete för att förtydliga rutiner och processer för att förbättra planeringen i förhållande till hyresgäster och en ökad kostnadskontroll. Detta ser koncernledningen positivt på. Micasa Fastigheter har

också bistått Socialförvaltningen och SHIS med bostäder för att kunna härbärgera det stora antalet flyktingar, som staden ska ta emot.

S:t Erik Markutveckling AB:s resultat efter finansnetto prognostiseras till 48 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 28 mnkr. Den positiva avvikelsen beror bland annat på låga energikostnader och att bolagets driftkostnader för nyförvärvade fastigheter varit lägre än budgeterat.

Investeringarna beräknas uppgå till 66 mnkr, vilket följer budget. Investeringarna avser bland annat hyresgästanpassningar och ventilationsåtgärder. Bolaget planerar tillsammans med exploateringsnämnden för överföring av ett antal tomträtter i Slakthusområdet till staden, för fortsatt utveckling av Söderstaden.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -150 mnkr, vilket är i linje med budget. I prognosen ingår en reaförlust på närmare 7 mnkr som avser framtida försäljning av de kommersiella lokalerna vid södra entrén mot Globen Shopping. Investeringarna beräknas till 40 mnkr, vilket är i enlighet med budgeterad investeringsvolym.

I maj 2016 var Stockholm värd för Eurovision Song Contest. Det var ett unikt evenemang då bolagets alla fyra arenor användes samtidigt. Arenagaraget har sålts till Stockholm Parkering. Bolaget förbereder också en försäljning av kommersiella lokalerna vid södra entrén samt tillsammans med exploateringsnämnden den norra och södra byggrätten. SGA Fastigheter har också fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att modernisera Globen.

Att fortsätta utveckla och avyttra bolagets markinnehav är en viktig del i den långsiktiga resultatutvecklingen och verksamhetsplaneringen. SGA arbetar för att möjliggöra detta och för att bostäder och kommersiella lokaler ska kunna byggas. Det är angeläget att fortsätta arbetet med att öka lokalintäkterna från den löpande evenemangsverksamheten.

Stockholm Vatten Holding AB:s resultat efter finansnetto prognostiseras till 32 mnkr, vilket är en förbättring med 119 mnkr i jämförelse med föregående år. Det är framförallt beslutad höjning av va-taxan och det positiva ränteläget som är orsaken till det positiva resultatet.

I jämförelse med årets budget indikerar bolaget ett lägre resultat om 5 mnkr. De externa kostnaderna ökar på grund av stora utredningsprojekt avseende avloppsverken och funktionsavbrott vilka medfört reparationskostnader. Dessa avvikelser motverkas av att finansnettot bedöms bli 23 mnkr lägre än budget, beroende på det gynnsamma ränteläget samt att räntekostnader för SFA-projektet nu aktiveras. Intäkterna väntas överstiga budget med 7,5 mnkr på grund av ökad vidarefakturerings av investeringsprojekt.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten beräknas för helåret uppgå till 1 626 mnkr, vilket är 240 mnkr lägre än budget. Investeringarna i ledningsnät i exploateringsområden är högre än budget genom den höga exploateringstakt som pågår i staden.

Den långsiktiga planeringen för SFA revideras då det tidigare genomförandebeslutet fattades i ett tidigt skede. Skälet till revideringen av projektet är bland annat ökad omfattning och komplexitet och ökade behov av reserver. Även tidplanen för genomförande förlängs. Ett reviderat genomförandebeslut ska redovisas till bolagets styrelse i slutet av året för

godkännande i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige under första kvartalet 2017. Både den totala investeringen och tidplanen kommer att revideras.

Bolaget har etappvis flyttat till moderna lokaler i Ulvsunda, hos systerbolaget S:t Erik Markutveckling. I mars avslutades den sista delen av omlokaliseringen då även huvudkontoret flyttade och en försäljningsprocess för gamla huvudkontoret pågår.

För att nå stadens höjda ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 70 procent av matavfallet till biologisk behandling har en projektorganisation etablerats och utveckling av en matavfallsanläggning i Högdalen pågår.

Stockholms Stads Parkerings AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 108 mnkr. Resultatet är 58 mnkr bättre än budget beroende på intäktsutvecklingen. Förbättringen kan härledas till att effekterna av höjda trängelskatter samt införandet av trängselskatt på Essingeleden blev lägre än vad som budgeterats.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 300 mnkr, vilket är 50 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras av att investeringsutgiften för förvärvet av Arenagaraget blev högre än budgeterat.

Koncernledningen uppmanar bolaget att utveckla förslag till åtgärder för att bibehålla den goda omsättningsutvecklingen.

Stockholms Hamn AB:s resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 86 mnkr, vilket är 8 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på att avskrivningarna ökat genom tidigareläggningen av drifttagandet av Värtan- och Kapellskäranläggningarna, samt en avsättning inför kommande avveckling av containerterminalen om 6 mnkr som inte tidigare budgeterats.

Omsättningen inom hamnverksamheten beräknas överstiga budgeten med 25 mnkr. Den ökade omsättningen har till viss del medfört ökade kostnader för personal och drift. Den tidigarelagda driftsättningen av Värtaterminalen har medfört extra personalkostnader, bland annat för rekrytering av drifttekniker.

Investeringarna beräknas uppgå till 974 mnkr, att jämföra med planerad nivå om 1 304 mnkr. Avvikelsen mot budget beror främst på lägre utgifter i de stora projekten Värtan, Kapellskär och Stockholm Norvik. Värtapiren och Kapellskärs hamn kommer att färdigställas enligt plan, både ekonomiskt och tidsmässigt. Invigning av hamnarna kommer att ske under hösten 2016. Koncernledningen ser mycket positivt på genomförandet av de projekt som nu avslutas. En avslutande läges- och granskningsrapport för projekten kommer att föreläggas koncernstyrelsen i december. Under september har startskottet för Norvik tagits och hamnen börjar byggas under året.

Koncernledningen anser att Stockholms Hamnar bör sträva efter att inrymma ökade kostnader för driftsättning och avskrivningar inom budgeterad resultatnivå.

AB Stokab:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 212 mnkr. Det är 13 mnkr bättre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en hög orderingång.

Investeringarna uppgår till 223 mnkr varav förändring i lagersaldot utgör 23 mnkr, vilket i stort följer budget och är (exklusive förändringen av lagersaldot) 9 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år beror på utbyggnad mot kommersiella fastigheter i innerstaden.

Marknaden har utvecklats positivt med fortsatt hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser.

Stockholms Stadsteater AB:s resultat beräknas uppgå till -350 mnkr, vilket är i linje med budget. Biljettintäkterna väntas minska med 18 mnkr i jämförelse med budget. Övriga intäkter inklusive statligt bidrag från kulturrådet beräknas minska med 7 mnkr i jämförelse med budget. Det är framförallt större produktioner som redovisat lägre intäkter.

För att arbeta aktivt med att bredda finansiering och söka nya intäkter kommer en affärsutvecklare engageras från mitten av oktober. För att hålla budgeterad resultatnivå kan bolaget komma att reducera sina kostnader.

Det är angeläget att bolaget fortsätter verka för en hög grad av flexibilitet i organisationen för att långsiktigt kunna verka i bolagsform. Självfinansieringsgraden för helåret beräknas bli 19 procent, att jämföra med 22 procent för 2015.

Stockholm Business Region AB:s (SBR) prognostiserar ett nollresultat för året. Detta är linje med ägardirektiv och fastställt resultatkrav.

SBR hade det operativa ansvaret för European Song Contest som framgångsrikt genomfördes i maj 2016. Den turistekonomiska undersökningen visar att tillresta besökare har spenderat drygt 360 mnkr i Stockholm. Totalt har Stockholm, i samband med European Song Contest haft ett stort genomslag i alla typer av media och TV-sändningarna sågs av 200 miljoner tittare. Det sammanlagda ekonomiska resultatet uppgick till drygt 100 mnkr under projektperioden 2015-2016. Kostnaderna följde beslutad projektbudget med en mindre avvikelse om 0,7 procent. En slutreglering sker under hösten genom att SBR kommer att söka utökad ersättning av uppdragsgivaren Stockholms stad med närmare 7 mnkr.

S:t Erik Försäkring AB:s prognostiserar ett resultat om 20 mnkr, vilket överträffar budget om 1 mnkr. Skadefrekvensen har hittills varit låg under året och om utvecklingen är oförändrad under årets sista månader kan resultatet stärkas.

Under tertialet har bolaget också fortsatt arbetet med att anpassa verksamheten till det så kallade Solvens II-regelverket som började gälla den 1 januari 2016.

S:t Erik Livförsäkring AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 45 mnkr, vilket är i linje med fastställt årsresultat.

Enligt god redovisningssed och Finansinspektionens krav redovisas försäkringstekniskt åtagande och placerade tillgångar till verkligt värde. Effekten är att bolaget ofta uppvisar stora resultatvariationer under året. Bolagets resultat de två första tertialen understiger vad som budgeterats för helåret. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolagets budgeterade omsättning, pensionsutbetalningar och driftkostnader (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.

Bilagor

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