

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 i 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. Resultatet av årets NKI (nöjd kund index) som görs årligen av AktivBo gav högsta värden sedan mätstart, 84 % för serviceindex och 79 % för produktindex.

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

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

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.

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 går in i en högkonjunktur. Investeringarna är på en hög nivå och sysselsättningen har utvecklats starkt med minskad arbetslöshet som följd. Den starka konjunkturutvecklingen har också varit positiv för statens finanser. Men allt tyder nu på att det strukturella underskottet ökar både i år och nästa år, vilket avlägsnar finanspolitiken från överskottsmålet.

Resultatet av britternas folkomröstning påverkar tillväxten i Storbritannien negativt medan effekterna på Sverige blir begränsade. Risken finns dock att beslutet att lämna EU bidrar till att förtroendet för hela EU-samarbetet urholkas, något som skulle kunna få betydligt mer allvarliga följdverkningar.

Vid det senaste penningpolitiska mötet beslutade Riksbanken att senarelägga den planerade tidpunkten för den första höjningen av reporäntan till andra halvan av 2017. Detta är i linje med flera andra centralbankers kommunikation under sommaren, när efterdyningarna av brexit innebar att man ville göra penningpolitiken mera expansiv. Prognosen är att reporäntan börjar höjas i slutet av 2017 för att sedan gradvis stiga upp mot 2,5 procent i slutet av 2020. Det låga ränteläget är positivt för bolaget med kapitalintensiv verksamhet.

Byggbranschen är överhettad vilket visar sig i högre anbuds nivåer på både ny- och ombyggnadsprojekt. Ett problem med tanke på prissättningen av hyresrätten och att en behövlig översyn av hyresmodellen står still eller går mycket långsamt framåt.

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

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. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuldförhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat. I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller deklarationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 180 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 214 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 79 mnkr. Resultatet inkl. jämförelsestörande poster uppgår till 125 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 1 769 mnkr, jämfört med budget 16 mnkr lägre och 27 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 är 6 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 4 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 11 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 49 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 15 mnkr i en jämförelse med förra året och positivt med 12 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 29 mnkr positivt mot budget för året. Lägre kostnader för kommunikationsaktiviteter och marknadsföring samt ett antal vakanser ger en positiv avvikelse. Dessutom faller resultat av årets lönerevision ut retroaktivt först i september.

Markavgift/Fastighetsavgift

Är 10 mnkr högre i jämförelse med föregående år och 6 mnkr högre i jämförelse med budget. De högre kostnaderna beror dels på effekt av nya taxeringsvärden samt nya och konverterade tomträttsavgälder.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 46 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och 4 mnkr högre i jämförelse 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 79 mnkr vilket är 8 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år och 13 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 1 590 mnkr. Motsvarande period förra året uppgick 1 649 mnkr.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 145 mnkr, vilket ligger 5 mnkr under budget och avviker negativt med 67 mnkr mot föregående år. Bolaget kommer under hösten arbeta med åtgärder för att om möjligt nå budgeterade 150 mnkr. Resultatet inkl. jämförelsestörande poster uppgår till 90 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 2 654 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än budget men 46 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, dessa pika i år.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 3 mnkr lägre i jämförelse med budget och 3 mnkr högre i jämförelse 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 16 mnkr i jämförelse med budget och 26 mnkr mot föregående år. 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

Administrationen avviker positivt med 7 mnkr mot budget och 19 mnkr mot föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget om 9 mnkr och 15 mnkr mot föregående år. Ny taxeringsvärden och nya och konverterade tomträtter ger avvikelsen.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 32 mnkr högre mot budget och 68 mnkr i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolymerna ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 21 mnkr bättre i jämförelse med budget och i jämförelse med förra året på 9 mnkr bättre. 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.

Investeringar

Investeringsvolymerna uppgår till 2 790 mnkr vilket ligger i nivå med prognos 1 men högre i jämförelse med budget. Nyproduktionen uppgår till 1 175 mnkr och ombyggnadsnivån uppgår till 1 615 mnkr, i jämförelse med budget är det något högre volymer avseende både ny- och ombyggnad. Bolaget arbetar aktivt med att ställa om från ombyggnad till nyproduktion men vi når inte ända fram i denna omställning 2016. Det är viktigt att göra detta under ordnade former för att bl.a. slippa svekdebatten. Vi har förvärvat mark vid Albano som inte var beaktat i budget, vi har också en del fördyringar i pågående ny- och ombyggnadsprojekt. På Järva har en del projekt förskjutits från 2015. När det gäller fördyringen av investeringarna har de i allt väsentligt kompensats med stärkta driftnetton som hämtar hem den ökade investeringsutgiften över tid. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Norra Djurgårdstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår exempel på nyproduktion

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

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 flertal 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.

Nybyggnads målet 900 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att uppnås. Projekten Snabba Hus i Räcksta med 250 lägenheter, samt Bergslagsvägen med 127 lägenheter är överklagade. I Kvarteret Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för utnyttjande av väg förskjutit planen. En gemensam ”akvissionsstrategi” ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt.

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 kök 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 sommaren 2016 har kontrakt skrivits med ny aktör som kommer driva och utveckla 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.

2. 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*
- *Gifffritt 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. Arbetsätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att utvecklas vidare. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling, aktuell rullande 12-månadersutfall är 153,6 kwh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 35 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 satsning 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.

3. 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 65-tal ungdomar erbjuds sommar jobb, målet var 75 men ett flertal tackade nej i sent skede.

4. 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

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Överraskande bra! Det är tillsammans med *redo för fler kunder och fler kvadratmeter* ledorden för det utvecklingsarbete som Familjebostäder påbörjat och prioriterar under 2016 för att uppnå de utmanande mål och uppdrag som Kommunfullmäktige ger bolaget.

Prognosen för byggstarter i år uppgår till 531 lägenheter och överträffar därmed budget om 500 lägenheter. Under hösten genomförs samråd för Familjebostäders etapp 1 avseende Stockholms-husen. Det är projekt Dalarö och Hammarö i Farsta samt projekt Bjurö i Farsta Strand-om totalt ca 295 lägenheter som ingår i bolagets första etapp. För närvarande pågår 23 parallella detaljplaner, vilket gör att bolaget fått göra vissa omprioriteringar. Utveckling av nya projekt har under andra kvartalet fått stå tillbaka till förmån för att driva detaljplaner framåt, vilket fått till följd att bolaget inte når målet om att säkra 1000 nya byggrätter år 2016, utan stannar på ca 650 nya byggrätter. Familjebostäder har genomfört rekryteringar i syfte att förstärka sin ackvisionsförmåga framåt.

Det budgeterade resultatet om 350 mnkr före skatt bedöms uppnås. Den prognostiserade investeringsutgiften ligger förhållandevis långt under budget, vilket främst beror på överklagade detaljplaner.

Utfallet och prognos för klimatmålen följer budget. För att nå stadens mål för matavfallsinsamling är tillgängligheten till detta viktigt, och bolaget kommer att nå målet att kunna erbjuda 60 % av hyresgästerna tillgång till matavfallsinsamling i år.

Familjebostäders ledning konstaterar med oro att sjukfrånvaron, både den korta och långa, har stigit. Analyser pågår i syfte att ta fram en handlingsplan för att minska med sjukskrivningstalen. Ett hållbart arbetsliv ska vara en av grundbultarna i Familjebostäders verksamhet.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge

En mängd internationella händelser som t ex Brexit, kufförsök i Turkiet, terrordåd, höstens presidentval i USA och misslyckande i handelsavtal mellan EU och USA har lämnat både den internationella och den inhemska ekonomin relativt opåverkad. Från ett inledande tapp på Stockholmsbörsen i år så slutade börskurserna den 31/8 på totalt 0,7 % upp hittills i år. Inom överskådlig framtid går det inte att se någon avmattning avseende efterfrågan på bostäder. Det finns därför inte någon marknadsmässig vakans i bolagets lägenhetsbestånd. Då efterfrågan är väsentligt högre än utbudet på hyresbostäder är strävan att få fram så mycket bostäder som möjligt till bostadssökande. Utöver nyproduktion arbetar Familjebostäder aktivt med att motverka oriktiga hyresförhållanden som olaga andrahandsuthyrningar, vilket hittills i år har frigjort 43 lägenheter för uthyrning.

I SCB:s statistik för Sverige daterad 18 augusti konstateras att antalet påbörjade bostäder ökat med 44 % första halvåret 2016 jämfört med samma period i fjol, till 33 950 påbörjade bostäderna. I Stockholm påbörjades knappt 5000 bostäder. Stadens bostadsbolag har många pågående projekt, där byggstart planeras mellan 2017-2021. Det är bl a utifrån det rimligt att anta att bostads-byggandet kommer att fortsätta öka under många år framåt. En faktor som riskerar att bromsa nyproduktionen är brist på arbetskraft. Konjunkturinstitutet konstaterar i sin rapport (1/9) att Sverige har fortsatt förhållandevis hög arbetslöshet, men att det samtidigt råder brist på kompetens. Familjebostäder måste arbeta aktivt med att vara en attraktiv arbetsgivare, både för att behålla och rekrytera kompetens och talanger. Utöver det kvarstår de risker som identifierades i samband med rapportering för tertial 1, t ex ännu högre byggkostnader och risk för kvalitetsbrister. Familjebostäder ser kontinuerligt över arbetssätt och resursbehov för att eliminera dessa risker.

Av bolagets intäkter utgör ca 10 % intäkter från lokaler. För dessa ligger den marknadsmässiga vakansgraden på ca 4 % per sista augusti. Efterfrågan på bolagets lokaler är god, och målet om max 4 % vakansgrad bedöms uppnås.

Den genomsnittliga räntesatsen för lånat kapital under årets två första tertial uppgår till 1,43 %. Mellan tertial 1 och tertial 2 har räntan sjunkit med 12 punkter, från 1,49 till 1,37. Räntekostnaderna antas också fortsatt vara fullt avdragsgilla. Dialogen med Skatteverket fortgår om avdragsrätten på koncerninterna lån från år 2014 och framåt.

Verksamhetsförändringar

Under våren och sommaren har en ny modell för verksamhetsplanering arbetats fram och implementering pågår. Långsiktiga interna mål har tagits fram inom områdena Tillväxt, Stadsutveckling och social hållbarhet, Klimat och Miljö samt Ledarskap och Medarbetarskap. Den nya modellen är under implementering och förväntas öka inte bara bolagets strategiska förmåga utan även ge ökad effektivitet och produktivitet. Ledorden för arbetet har varit att förenkla och förtydliga för bolagets medarbetare, och förändringsarbetets ledstjärna är *Redo för fler kunder och fler kvadratmeter* vilket syftar på den höga tillväxt som följer av bostadsmålen. Genom det nya arbetssättet växlas fokus ännu tydligare från genomförande till resultat, vilket kommer att både bättre genomförande och måluppfyllelse av indikatorer och aktiviteter.

Omorganisationen som genomfördes i april i syfte att stärka bolagets ekonomifunktion har varit lyckad, och den nya ekonomiavdelningen är nu i stort sett fullt bemannad, med bl a en ny inköpschef och en ny redovisningschef.

Ett arbete under våren med att samla in goda idéer från medarbetarna har resulterat i drygt 160 förslag som tas om hand löpande. För företagsledningen är det av stor vikt att fortsätta arbetet med att involvera medarbetarna ännu mer i verksamheten för att öka bolagets innovationskraft. Som ett led i detta har ett nytt samverkansavtal tecknats med de fackliga organisationerna, där enheternas arbetsplatsträffar (APT) får en starkare roll. Utgångspunkten är att medarbetarna inte ska *känna sig* delaktiga, de ska *vara* delaktiga.

Att skapa större delaktighet är även syftet med att förnya arbetssättet med boinflytande. En dialog har inletts med Hyresgästföreningen för att utveckla och modernisera boinflytandeavtalet mellan parterna. För Familjebostäder är det även viktigt att involvera de

hyresgäster som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen i boendedialoger för att nå en större delaktighet.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bokslut

Resultatet för perioden före skatt uppgår till 292 mnkr vilket är en ökning med 50 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till högre hyresintäkter och lägre räntekostnader jämfört med föregående period.

Nettoomsättningen ökar med ca 34 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.

Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med ca 5 mnkr. Räntekostnaderna minskar med drygt 17 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 350 mnkr vilket motsvarar budgeterat resultat och en förbättring av resultatet med 26 mnkr jämfört med föregående år. Nettoomsättningen minskar jämfört med budget med drygt 19 mnkr vilket främst är en följd av lägre utfall i hyresförhandlingar samt senare inflyttning i Rinkebystråkets lokaler än budgeterat. Fastighetskostnaderna ökar då en volymökning vad avser tillval ger ökade kostnader i prognosen men även ökade intäkter över tid. Bland övriga driftskostnader har kostnaden för försäkringsskador ökat för perioden vilket medför en högre kostnadsprognos än budgeterat. 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 om-byggnadsprojekt. 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 4 mnkr mot årets budget till följd av att projekten färdigställs och aktiveras senare än budgeterat. Jämfört med föregående år prognostiseras en ökning med 7,5 mnkr till följd av gjorda investeringar.

Prognostiserade personalkostnader är i nivå med budget. Antalet anställda beräknas vid periodens slut uppgå till 285 jämfört med årsmålet 280.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

Familjebostäders prioriterade områden utgörs av Rinkeby, Rågsved och Farsta där bolaget gör extra satsningar, både inom stadsutveckling och genom sociala insatser.

I Rinkeby invigs Rinkebystråket officiellt den 30 september. Många års arbete har givit resultat. En livfull gata har skapats med bättre miljö och flera nya arbetsplatser, boende pratar om en ökad trygghet och andra bostadsaktörer har fått upp ögonen för området. Parallellt med färdigställandet pågår projektering av en ny polisstation i Rinkeby, ett projekt där genomförandebeslut fattades av styrelsen i maj. Utöver att polisens närvaro skapar trygghet så ger de 2-300 nya arbetsplatserna i sig tillväxt i och med en större dagbefolkning i området.

I Rågsved är Familjebostäder aktiva i fastighetsägarförening. Bland annat har en inventering genomförts av ytermiljön i syfte att hitta enkla och snabba åtgärder för att öka trivseln i området. I Rågsved pågår även projekt Sätherhöjden, en fastighetsutveckling om totalt ca 220 lägenheter med byggstart 2017. För området är det positivt med en växande befolkning, vilken i sin tur ger underlag till en utvecklad centrumanläggning.

I Farsta stadsdel gör bolaget extra satsningar på området Fagersjö mellan Farsta och Högdalen. Stockholms stad har i arbetet med vision 2040 konstaterat att tillgången till stadens kvaliteter, utifrån ett stadskvalitetsindex och ett socioekonomiskt index, är väldigt olika. För Fagersjö konstateras att det finns stor utvecklingspotential och den planerar Familjebostäder med att ta till vara, bl a genom stadsutveckling med nya bostäder och ökat serviceutbud. I Farsta deltar bolaget i samordningsgruppen för tyngdpunkt Farsta. Här bidrar även bolaget till föreningen Ung & Stolt som coachar ungdomar ut ur kriminalitet och som genomför nattvandringar i stadsdelen.

För att skapa ett Stockholm som håller samman krävs inte bara social och ekonomisk integration utan också en ökad mångfald i hela kommunen. Tillgången till hyresrätter är en viktig beståndsdel, men det är även viktigt att värna om att tillskapa andra boendeformer i områden som domineras av hyresrätter, och vice versa. Satsningen på Rinkebystråket är lyckat också ur det perspektivet att det nu planeras för bostadsrätter i närområdet, p g a av området ökat i attraktivitet. En mycket viktig parameter är även tillgången till effektiv kollektivtrafik.

För verksamheten är samverkan ett ledord. Familjebostäder söker aktivt att arbeta tillsammans med både privata och offentliga organisationer inom stadsutveckling såväl som sociala satsningar och engagemang inom miljö och klimat. Att aktivt stödja föreningsliv är ett medvetet val inte minst för att möjliggöra integration och utveckling. Familjebostäder stöder olika typer av verksamhet, t ex de lokala hyresgästföreningarna, läxhjälp, idrott, nattvandring och kvartersföreningar. Inom bolagets ytterstadssatsningar ingår även att bidra med bland

annat praktikplatser och arbeten för unga, olika aktiviteter samt med trygghetshöjande satsningar. Mer om dessa satsningar framgår nedan.

Nya bostäder när Stockholm växer

Den 5 september släpptes 44 nya lägenheter till Bostadsförmedlingen för uthyrning inom projekt Brevlådan i Svedmyra. En förhandsvisning den 29 augusti blev en lyckad tillställning med över 200 nyfikna och glada stockholmare på besök i den 77 kvadratmeter stora lägenheten. Totalt kommer projektet ge Stockholm ett tillskott om 126 lägenheter i trevligt läge. Inom projektet har bolagets satsat på förnybar energi, och fastigheterna utrustas med solfångare om 325m².

Under 2016 har satsningarna på Stockholmshuset varit i särskilt fokus. Arbetet har koncentrerats på de två första etapperna, där det för etapp 1 genomförs samråd under oktober/november. Totalt är det ca 295 lägenheter, fördelade på 125 i projekt Dalarö i Farsta med, 80 lägenheter i projekt Hammarö i Farsta samt 90 lägenheter inom projekt Bjurö i Farsta Strand. Alla projekt i första etappen har Skanska som entreprenör. Familjebostäders andra etapp omfattar projekt Filmen i Bandhagen med 50 lägenheter, ett projekt med Lindbäcks Trä som entreprenör, samt projekt Fruängsgården i Älvsjö om ca 90 lägenheter där NCC är upphandlad entreprenör. De två projekten i andra etappen har båda markanvisats i år, tillsammans med 170 lägenheter inom projekt Kristinebergs slott. Utvecklingen av Stockholmshuset sker i bra samverkan med upphandlade entreprenörer med gemensam målbild

För att klara nyproduktionsmålet avseende byggstartade lägenheter har viss omfördelning gjorts så att fokus har legat på de pågående detaljplanerna, vilka för närvarande är 23 till antalet och hanteras parallellt. Prioriteringen innebär att fokus på ackvisition under en kort tid fått stå tillbaka. Ackvisitionsarbetet är mycket viktigt för att säkra en projektportfölj som möjliggör en hög byggtakt över tid. Familjebostäder har därför genomfört rekryteringar i syfte att förstärka sin ackvisionsförmåga framåt. I prognosen över antal markanvisade lägenheter för 2016 ser bolaget ut att stärka sin portfölj med ca 650 byggrätter, att jämföra med 1000 byggrätter angivet i budget.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Det första av flera kommande projekt avseende studentbostäder påbörjades i Älvsjöstaden under det andra tertialet, där 87 nya studentlägenheter skapas i ett tidigare kontorshus. I Familjebostäders projektportfölj ingår knappt 1000 lägenheter för studenter. Samtliga studentlägenheter planeras som "riktiga" lägenheter med eget pentry, och de uppförs främst i kollektivtrafikhöga lägen. Vi planerar även dessa bostäder så att de kan slås ihop till större. Planeringen minskar risken för outhyrda smålägenheter om marknaden för studentlägenheter skulle svikta.

Produktionskostnaden för bostäder fortsätter att öka. Projektutvecklingsavdelningen har därför ett tydligt uppdrag att minska kostnaderna, utan att äventyra kvalitet och miljömål. Upphandling är här särskilt viktig, ett område där bolaget behöver testa nya tankar och upphandlingssätt. Som tidigare nämnts är satsningarna på Stockholmshuset en viktig del i att nå lägre produktionskostnader för nyproduktion, och därmed lägre hyror som fler kan efterfråga.

Familjebostäder har inte i uppdrag att uppföra temporära bostäder, men fortsätter att se över friställda lokaler mm i syfte att bistå staden med tillfälliga bostäder för Stockholms behov.

Hittills 2016 har 625 lägenheter lämnats till Bostadsförmedlingen, som förmedlar samtliga bolagets lägenheter och som även hanterar förturer för t ex kvinnor som utsätts för våld i nära relationer genom kontakt med stadsdelsförvaltningar. Av de lämnade lägenheterna är 65 ungdomslägenheter och 13 kompiskontrakt, varav 6 för pensionärer. 98 lägenheter har upplåtits med förtur, t ex som försöks- och träningslägenheter.

Skolplanering för ett växande Stockholm

All projektutveckling som sker syftar till att göra Stockholm bättre och mer hållbart. Därför genomförs alltid behovsanalyser, marknadsundersökningar och/eller demografiska studier vid nyproduktionsprojekt. Familjebostäder flera projekt som innehåller planerade förskolor. Av de projekt som har byggstart i år ingår inga förskolor. Under 2017 planerar vi för byggstart av en förskola i kvarteret Ormlången, Årsta.

Förbättra lokalutnyttjandet

Arbetet med att ta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt Älvsjö torg som säkerställer en bra mix av service och handel har påbörjats. I Älvsjö börjar fastigheterna runt Älvsjö Torg bli färdiga vilket inneburit att torget fått ett nytt liv med utökat utbud. I Gubbängens centrum pågår en större ombyggnad av Folkvandvården i centrum. Vid all tomställning av lokaler diskuteras och ställs olika behov mot varandra. Medborgarnas önskan om viss service beaktas så långt som möjligt, liksom stadsdelens behov av lokaler för t ex gruppboheter. Som exempel kan nämnas tecknande av kontrakt med gym i Tallkrogen, något som efterfrågats av boende. Ett annat exempel är Fagersjö, där boende i samband med de återkommande medborgarforumen uttryckt önskan om en mötesplats i området. Familjebostäder har då ställt en lokal till förfogande åt Stadsdelsförvaltningen på Havsörnstorget i Fagersjö som områdets olika föreningar kan nyttja. Stadsdelsförvaltningen bedriver även själv bl a snickeri och textilverkstad i våra lokaler, som har tillgänglighetsanpassats för att möjliggöra verksamhet även för t ex rullstolsburna.

Familjebostäders driver egen verksamhet i lokaler i Perstorp/Farsta, en fastighet som ska rivas och ge plats åt bostäder. Under 2017 kommer bolaget behöva hitta ny lokalisering för detta kontor.

2. Ett klimatsmart Stockholm

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

En av de viktigaste utmaningarna som bolaget arbetar med är strategier för att minska klimat- och miljöpåverkan. Målet för Familjebostäder är att senast 2021 vara klimatneutralt. Bl a blir livscykelanalyser över fastigheters energibelastning en viktig del att förhålla sig till. Parallellt med denna målsättning pågår aktiviteter för att nå målen i stadens nya miljöprogram för 2016-2019.

Familjebostäder i samverkan med Fortum Värme kommer att prova en ny teknik som går ut på att utnyttja den värme som lagras i husens byggnadsmassa. Detta i syfte att minska behovet av att starta Fortums kolkraftverk vid de behovstoppar som uppstår de kallaste dagarna vintertid. På så vis kan koldioxidutsläppen totalt sett för staden minska. Företagsledningen har även beslutat att genomföra ett projekt avseende energiverifiering, vilket förväntas ge långsiktigt bättre utfall av nyproduktionens energiprestanda, där bolaget idag inte alltid når de teoretiska värdena i projekteringen vid garantibesiktningen.

Trots införd skatt på solel kommer studentlägenheterna i projekt Kabelverket att utrustas med solceller under 2016. Till detta projekt har bidrag sökts, och erhållits med ca 40 % av kostnaden. Lönsamhetskalkylerna för förnybar energi påverkas dock kraftigt av den nya skatten, och bolaget har varit med och uppvaktat beslutsfattare för att få tillstånd en ändring av lagstiftningen.

Energimålet för 2016, att minska energianvändningen per kvm från 161,2 till 156 kWh/kvm/år bedöms uppnås. Vid utgången av augusti månad uppmättes ett genomsnitt på 157,9 kWh/kvm/år.

Familjebostäder fortsätter att arbeta systematiskt med klimat och miljöfrågor. Under våren genomfördes en omcertifiering avseende bolagets miljöledningssystem, ISO 14001. En viktig del i arbetet är tillgången till statistik. Inte minst inom avfallsområdet är det viktigt. Under sommaren genomfördes dörrknackningar i Fagersjö och ungdomar delade ut startpaket för matavfallsinsamling till ca 1/3 av de boende. Med statistik kan bolaget se om riktade insatser ger önskad effekt.

Under hösten kommer Familjebostäder ha fortsatt samarbete med Stockholm Vatten i syfte att bistå till stadens mål om 70 % 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 ca 60 % av alla hyresgäster ha tillgång till matavfallsinsamling. För att nå 100 % behövs ett ännu större samarbete med Stockholm Vatten, eftersom alla fastigheter inte kan utrustas med separata anläggningar eller kärl främst p g a utrymmesbrist t ex i innerstaden.

Ett hållbart Stockholm förutsätter minskad miljöpåverkan från transporter. Planering för arbetet med bättre och säkrare cykelparkeringar i befintliga fastigheter har inletts, med genomförande planerat år 2017. Under 2016 har ett mindre antal nya laddningsplatser för elbilar skapats. I nyproduktion ingår säkra cykelparkeringar och möjlighet till laddning av elbil som en del av projekteringen.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Konjunkturinstitutet konstaterar i sin rapport per 31 augusti att trots en förhållandevis hög arbetslöshet så finns det en påtaglig kompetensbrist inom vissa branscher. Fastighetsbranschen har idag stor brist på kompetens.

Familjebostäders arbete med att ge unga möjligheter till arbete, utbildning och praktik för att minska ungdomsarbetslösheten har därför ett ytterligare syfte – att öka attraktiviteten för branschen. Familjebostäder har i år tagit emot 80 sommarungdomar, fördelade på 20 vardera i Rinkeby, Tensta, Rågsved och Farsta. Bolaget har också hittills tagit emot fyra praktikanter via jobbtorg Stockholm och planerar för fyra till. Ytterligare ett antal praktikplatser har erbjudits olika skolor och utbildningsinstitut i kommunen.

En modell för hur bolaget ska arbeta med Stockholmsjobben, med praktikanter och med rekrytering av t ex nyanlända är under framtagande för att säkerställa god arbetsledning. Hittills i år har vi inte erbjudit några Stockholmsjobb. Som tidigare arbetar Familjebostäder även mot skolor och högskolor för att både öka branschens attraktivitet och bolagets arbetsgivarvarumärke.

Värdet av varor och tjänster som upphandlas varje år är betydande. Bolaget skriver redan idag in krav på att bl a att entreprenören ska upprätta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att möjliggöra arbets- eller praktikplatser för långtidsarbetslösa. Detta arbete är under utveckling.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Känsla av trygghet är ett av människans grundbehov. Familjebostäder arbetar systematiskt och kontinuerligt med trygghetsfrågor, och kan konstatera att det ger resultat, vilket den senaste kundenkäten visar på.

Trygghetsinventering genomfördes under 2015 i Tensta. Som en följd av denna har dialogmöten genomförts med hyresgäster i Glömmingegränd, vilka upplever otrygghet, för att hitta sätt att öka känslan av trygghet. Bland annat har polisen bjudits in och vissa utformningar av fastigheten är uppe för diskussion till förändringar. Det konstateras också att upplevs fastigheterna hela, rena och snygga ökar tryggheten. Beskärning av buskar och träd är en viktig trygghetsskapande del. I Rinkeby är utemiljön viktig varför uppföljning särskilt genomförts av markentreprenaderna i området. Även insatser mot stulna och olovliga fordon, både mopeder och bilar, har ökat tryggheten.

I Rågsved har ett nytt arbetssätt mot störningar och olovlig andra handuthyrning prövats i syfte att inte bara minska störningar, öka tryggheten utan också minska antalet avhysningar pga. vanvård och störningar. Istället för att skicka brev till boende som stör har personal snabbt, ofta tillsammans med socialtjänsten, gjort fältbesök och pratat med berörda hyresgäster. I och med att processen kortades ned och det fysiska mötet skyndades på har boende kunnat hjälpas tidigare och andra hyresgäster i fastigheten har känt sig tryggare samtidigt som antalet störningsärenden har minskat. I kombination med denna hantering har även fler vanvårdsbesiktningar genomförts, där socialtjänsten kunnat hjälpa personer med t ex psykiska besvär som snabbt fått hjälp utan att riskera sitt boende pga. sanitära skäl som leder till skadedjur, lukt, skador samt obehag hos omgivningen.

Under 2015 konstaterades att känslan av trygghet minskat i Högdalen och Rågsved. Orsaken var obehörigas tillträde till fastigheten och störningar med skadegörelser och inbrott i

allmänna utrymmen som följd. En säkerhetsinventering gjordes i området och det konstaterades att fastigheternas skalskydd var bristfälligt i trots investeringar i det digitala nyckelsystemet Aptus. Vid en närmare kontroll hade många valt enkla koder som personliga koder som 0000 och många brickor inte hämtats ut då man nyttjade koder. Koderna hade också spridits ut och nyttjades av obehöriga som då fick tillträde till fastigheten. För att öka tryggheten samt förebygga ökande skadegörelser förseddes samtliga fastigheter över 3 våningar med porttelefoner och efter utförlig information till hyresgästerna och togs portkoder bort i etapper i området i ett försök att öka tryggheten och säkerheten i området. Sedan koderna har tagits bort har tryggheten ökat och ”stöket” i form av störningar, skadegörelser och inbrott i dessa fastigheter minskat och i vissa fall helt upphört, då obehöriga inte längre kommer in på samma sätt som tidigare för att till exempel övernatta. Detta uppskattas av många hyresgäster medan det innebär besvär för andra vid t.ex. bud eller besök. För hyresgäster med återkommande besök, som äldre som får besök, hemtjänst etc. har extra brickor som vid förlust kan spåras och spärras tillhandahållits utan kostnad. I samtliga nya upprustningsprojekt har porttelefon blivit standard utifrån den positiva erfarenheten.

Efter dialog med boende vidtogs även åtgärder för att förbättra känslan av trygghet genom att ökad parkeringsövervakning på vissa platser, beskära buskar, förbättra belysning och öka tryggheten i och vid miljöstugor genom att göra dem ljusare och förse dem med fönster.

I Rågsved arbetar Familjebostäder vidare tillsammans med Svenska Bostäder och med Stockholms-hem med trygghetsfrågor utifrån det pilotprojekt som genomfördes 2015. Under hösten planeras träffar med boende med mål att ge ökad trygghet och säkerhet, s k Trygghetsskola. Vid dessa träffar kan bolagen samarbeta med t ex polis, räddningstjänst, socialtjänst, kvinnojourer och med koncept som Huskourage, för att bland annat t ex utbilda i hjärt- och lungräddning, brandkunskap samt om hur en orosanmälan upprättas och vad man kan göra när våld i nära relationer misstänks.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder ska arbeta för en inkluderande stadsutveckling. I samtliga ny- och ombyggnads-projekt tas hänsyn till att människor är olika, med olika behov och förutsättningar. Så långt som möjligt och ekonomiskt rimligt ska bolagets bostäder och lokaler göras så tillgängliga som möjligt.

Bolagets strategigrupp för tillgänglighetsfrågor upprättar varje år en handlingsplan. I år omfattar den bl a en kompletterande insikts- och bemötandeutbildning för ca 20 av bolagets anställda, vilken genomfördes under våren. Under hösten fortgår även inventering av framkomlighet i ej ännu klassificerade bostäder enligt plan. I dessa inventeringar noteras t ex framkomlighet, bredd på entrédörr och lägenhetsdörr samt mått på en eventuell hiss. Det noteras också vilken kraft som behövs för att öppna entrédörren. Sammantaget syftar inventeringen till att fler personer ska kunna välja bostad efter behov hos bostadsförmedlingen genom att den fysiska tillgängligheten tydligt framgår. Hänsyn till tillgänglighet görs i alla projekt. I ombyggnationer av mark strävar bolaget efter att även göra portar så tillgängliga som möjligt utifrån bolagets riktlinjer. Även avfallshanteringen tillgänglighetsanpassas där det är möjligt, under året har bl a sådana projekt genomförts i Bandhagen, Farsta och Farsta Strand.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Utvecklad dialog med hyresgästerna är både välkommet och nödvändigt för att driva bolagets verksamhet framåt. I t ex Tensta och i Fagersjö har olika öppna dialoger genomförts. Bolagets aktiva deltagande vid t ex evenemang som nationaldagsfirande i Rinkeby och Fagersjödagen i Fagersjö ger också möjlighet till dialog på en plats där hyresgäster och medborgare rör sig.

Ungdomars och barns perspektiv på stadsutveckling är en viktig del i Familjebostäders planering. Just nu genomförs en djupare barnkonsekvensanalys inom ramen för projekt Bjurö i Farsta strand. Bjurö är ett blandat projekt som innehåller dels ”vanliga” lägenheter och dels lägenheter inom ramen för Stockholmshusen. I denna analys ingår att djupare intervjua 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.

Delaktighet och möjlighet till inflytande över boendet är ett område som Familjebostäder utvecklar. Tillsammans med Hyresgästföreningen har ett arbete påbörjats med att utveckla och modernisera boinflytandeavtalet mellan parterna, där förhoppningen är att nya arbetssätt ska kunna arbetas fram. Familjebostäder har som mål att få fler hyresgäster delaktiga i och omkring sitt boende än idag. Det är därför också för Familjebostäder viktigt att involvera de hyresgäster som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen för att nå en större delaktighet.

De boendes inflytande och idéer kommer till uttryck på olika sätt. Cité Creation, en fransk konstnärsgrupp har tillsammans med och utifrån boendes berättelser skapat en Muralmålning i Farsta under ledning av Stockholm Konst som är ett uttryck för de boendes upplevelser av sin omgivning. Invigning av detta konstverk äger rum den 15 september.

Allt fler boende efterfrågar möjlighet till digitala kontaktvägar med bolaget. Ett försök pågår där mindre lokaler, t ex förråd, hyrs ut via en webb-tjänst. Målet är att öka möjligheten till digitala kontaktvägar för att våra hyresgäster ska kunna hantera sina ärenden när det passar dem, och inte efter bolagets öppettider. Den utveckling av t ex felanmälningsprocessen som genomfört är ett led i detta.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Under våren har Familjebostäder haft större personalomsättning än normalt. Det beror delvis på att bolaget är i ett generationsskifte, där ca 5 % av bolagets anställda under året går i pension men också på att bristen på kompetens inom fastighetsbranschen gör det finns många som är intresserade av att anställa bolagets personal.

Genom ökad delaktighet, tydliggöra mål och uppgifter samt arbete med att utveckla både ledarskap och medarbetarskap ska Familjebostäder bli en ännu attraktivare arbetsgivare. För att stärka medarbetarnas delaktighet har ett nytt samverkansavtal tecknats med bolagets arbetstagarparter. Det innebär att samverkan kommer ske närmare verksamheten. Målet är att den faktiska delaktigheten ska öka. De anställda ska inte känna sig delaktiga, de ska vara delaktiga. Anställningsvillkoren är också viktiga och bolaget ser över olika delar av dessa i syfte att modernisera det samlade erbjudandet. Sedan tidigare vet bolaget att kompetensförsörjningen kommer att vara en av de största utmaningarna framöver. En ny strategi för bolagets HR arbete har tagits fram.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Det är självklart att alla som möter Familjebostäder ska behandlas med samma respekt. Bolaget har idag drygt 40 000 unika hyresgäster och årligen kommer bolaget få ungefär 2 000 nya från och med år 2019. Det ställer krav på att stadsutvecklingen är inkluderande, vilket innebär att bolaget i projektering behöver ta med inte bara barnperspektiv och perspektiv utifrån funktionsnedsättningar utan även feministiska och etniska perspektiv. Kompetensutveckling samt nya arbetssätt för inkluderande projektutveckling kommer tas fram 2016-2017.

Jämställdhetsintegrering är en särskilt viktig del i utvecklingen av ytterstaden. Det finns områden där gatubilden domineras av pojkar och män, där flickor och kvinnor inte känner att det finns något för dem. Som ett led i bolagets sociala arbete sker samarbeten med olika föreningar. Där är bl a jämställdhetsarbetet mycket viktigt och bolaget ser att föreningarnas arbete gör skillnad. Boxnings-klubben i Rågsved arbetar t ex fokuserat med att locka tjejer till sporten med stor framgång.

De sommarlovsaktiviteter som bolaget erbjudit unga hyresgäster till rabatterat pris var i år särskilt framtagna för att vara lika attraktiva för både pojkar och flickor. Utöver traditionella aktiviteter såsom fotboll, friidrott och simskola, erbjöds bland annat fyra olika konstaktiviteter i samarbete med Tensta konsthall och djurskötsel i samarbete med två 4H gårdar. Sammanställning pågår, men t ex simskolan har lockat 78 barn, varav 46 flickor.

Stockholmshem

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under andra tertialet har Stockholmshem tagit emot resultatet från bolagets kundundersökning AktivBo. Med stor glädje kan konstateras att resultatet gällande bolagets service förbättrats avsevärt från föregående år och bolaget når de bästa resultaten någonsin. Under tertialet har resultaten analyserats och handlingsplanen för att ytterligare förbättra kundnöjdheten har förfinats.

Under tertialet har även insatser gjorts för att förtydliga bolagets interna struktur för uppföljning av resultat på enhetsnivå. Inom förvaltningsorganisationen pågår också en utveckling av verksamhetsuppföljningen i teamen.

Bolagets planering inför 2017 har påbörjats. För att lyfta fram bolagets mål utgör dessa strukturen för planeringen, istället för bolagets verksamhetsområden som de senaste åren har utgjort grund för bolagets affärsplan. I forum utifrån bolagets verksamhetsområden träffas enheter för att säkerställa god samordning i planeringen. En ambition i planeringen inför 2017 är att bolaget ska arbeta mer proaktivt, bland annat genom att utgå från resultaten i kundundersökningen.

För att öka trivsel och trygghet bland hyresgäster har Stockholmshem under sommaren varit involverat i arrangemang i några av bolagets bostadsområden. Tillsammans med Stockholms stad och industripartners i EU-projektet GrowSmarter arrangerades Återvinningskalaset i Valla vid Valla Torg, i Bagarmossen arrangeras utomhusbio, hantverksmessa och en loppis på Byälsvägen och i Hökarängen hölls en hållbarhetsfestival.

Stockholmshem fortsätter att lägga stort fokus på att öka bolagets nyproduktion av bostäder. Under tertialet har Stockholmshem tillsatt en ny chef för bolagets nyproduktion.

Sammanfattning av 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.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 270 (235) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 504 (1 426) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 139 (1 050) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 161 (136) mnkr. Utfallet är delvis en följd av att vintern 2016 var något kallare än året innan. Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen var dock lägre jämfört mot tidigare år, detta som en följd av tidigare års genomförda energieffektiviseringsinsatser. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 1 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 65 (70) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 168 (168) mnkr. Avskrivningarna på bolagets

fastigheter uppgick till 288 (265) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -96 (-118) mnkr vilket är i nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,1 procent per 150831 till 1,4 procent per 160831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 962 (1 265) mnkr, fördelat på nyproduktion 559 (844) mnkr, ombyggnader 403 (301) mnkr, förvärv av fastighet 26 (78) samt inventarier 4 (2) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2016 uppgick per augusti 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 något lägre 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. De finansiella kostnaderna är därför lägre i jämförelse med föregående år. Utfallet för sista tertialet bedöms bli något lägre än vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 852 justeras ned till 1 709 mnkr. Huvudorsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

Projektet Bagarmossen SmartUp fortsätter att utveckla Bagarmossen. Det sker genom förändringar i lokalutnyttjande i centrum och samarbeten mellan hyresgäster i form av odlingar och olika evenemang.

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 första tertialet överlämnade Stockholmshem 88 tillfälliga bostäder i paviljonger i Fagersjö, 45 lägenheter i Bjällerkransen i Västertorp samt 102 st lägenheter i Kalvholmen i

Skärholmen. Under andra tertialet har ytterligare 49 lägenheter överlämnats i Bjällerkransen. För att möta det ökade 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.

2. 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 bolaget alltid vid ombyggnationer ett särskilt fokus på energi för att nå betydligt lägre förbrukning.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Stockholmshem har uppfyllt målet om att ta emot 80 sommarjobbare via Stockholms stad. Huvuddelen av dem arbetade med park- och markskötsel inom bolagets bestånd.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

För att öka trivsel och trygghet bland hyresgäster har Stockholmshem under sommaren varit involverat i arrangemang i några av bolagets bostadsområden. Tillsammans med Stockholms stad och industripartners i EU-projektet GrowSmarter arrangerades Återvinningskalaset i Valla vid Valla Torg. I Bagarmossen arrangeras utomhusbio, hantverksmessa och en loppis på Byälsvägen. I Hökarängen hölls en hållbarhetsfestival.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har under tertialet arbetat för att utveckla ett tillgänglighetsperspektiv i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer för att säkerställa att frågorna kommer in i ett tidigt skede i planeringen.

Delaktigheten och inflytandet 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. En workshop planeras till hösten med deltagare från förvaltningsorganisationen för att identifiera best practice och utveckla en plan för ett bolagsgemensamt arbetssätt.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget arbetar för att utveckla bolagets erbjudande i form av anställningsvillkor och förmåner utifrån omvärldsanalyser och branschjämförelser. Bolaget deltar i nyckeltalsinstitutets branschundersökning Attraktiv arbetsgivarindex.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Under hösten pågår en lönekartläggning för att upptäcka, åtgärda och förhindra oskäliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Micasa

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Micasa Fastigheter prognostiserar att så gott som samtliga mål och ägardirektiv kommer att uppfyllas. Micasa Fastigheter ska tillhandahålla ett gott och anpassat boende med rimliga hyror till människor i behov av särskilt stöd. Den nyligen avslutade äldreboendeutredningen anger en inriktning för användning och utveckling av vissa av bolagets fastigheter. Resultatet av det fortsatta utredningsarbetet om framtidens boende för äldre förväntas ge bolaget en grund för fastighetsplanering. För att nå de ekonomiska målen behöver bolaget fortlöpande 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 definiera och effektivisera bolagets processer däribland att tydliggöra beställar- och utförarrollerna.

Micasa Fastigheter arbetar under 2016 med dessa prioriteringsområden:

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Micasa Fastigheter har funnits i sin nuvarande form sedan 2005 och har under den tiden vuxit mycket. Stor kraft och resurser har lagts på energibesparande åtgärder, på att åtgärda eftersatt underhåll samt på ombyggnationer av fastigheter. Bolaget befinner sig nu i en fas där arbetet koncentreras och resurser läggs på bolagets kärnverksamhet som består av förvaltning och drift av fastigheterna kombinerat med ett långsiktigt arbete för att enligt prognosticerat behov i stadens äldreboendeplan tillsammans med stadsdelsförvaltningarna arbeta med att bygga ut vård- och omsorgsboenden. Micasa Fastigheter har utifrån dessa förutsättningar skapat en långsiktig ekonomisk plan som ger möjlighet att möta framtida utmaningar och samtidigt nå uppställda mål. Planen ger bolaget möjlighet att arbeta strategiskt och systematiskt.

Förvaltning och drift

Arbetet fortsätter med att förtydliga och definiera bolagets rutiner och processer i syfte att effektivisera det interna arbetet. Det förväntade resultatet är att skapa en ökad tydlighet internt såväl som gentemot kund genom tydligare och mer transparent 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 och relation till kunderna. Micasa Fastigheter lägger för närvarande stora resurser på projektet att införa ett nytt

verksamhetssystem (Vera) som kommer att ersätta det tidigare fastighetssystemet Fasad. Projektet genomförs i samarbete med stadens övriga bostadsbolag. Införande planeras hösten 2018.

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 där stor vikt har lagts vid tillgänglighet och trygghet. 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. Socialförvaltningen och Stiftelsen Stockholms Hotellhem är i denna kategori en betydande hyresgäster.

Äldreomsorgsbehovet för perioden 2017–2040 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 ge bostäder till nya Stockholmare. För kortsiktiga och akuta behov har Micasa Fastigheter hyrt ut lokaler som för tillfället är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel. Nu ökar behovet av långsiktiga boendelösningar. Micasa Fastigheter ska därför bidra till att skapa fler boenden för prioriterade grupper som nyanlända flyktingar, ensamkommande flyktingbarn och familjer med osäkert boende.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 75 mnkr, budget för perioden är 63 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2015 var 72 mnkr. Intäkterna uppgår till 715 mnkr (686) och rörelsens kostnader till 572 mnkr (522). De finansiella kostnaderna uppgår till 64 mnkr (92) beroende på en lägre räntenivå 2016 jmf med 2015. Förklaringar till skillnaderna kommenteras utförligare under årsprognos.

Investeringarna uppgår till 112 mnkr (321).

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 96 mnkr, budget för 2016 är 90 mnkr. Resultatet för 2015 var 86 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 97 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 1082 mnkr (1039), vilket är över budget med 10 mnkr. Ökningen beror bland annat av fler uthyrda lokaler samt ökad intäkt i samband med installation av fiber.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 132 mnkr (93). Jämfört med budget beräknas utfallet vara 17 mnkr högre. Ökningen beror till största delen av att ombyggnaden på Hamnvakten 7, Vintertullens servicehus, har avbrutits. Det ger en förgävesprojektering på 11 mnkr. Resterande ökning har möjliggjort fler uthyrda lokaler.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 368 mnkr (368). Det är i överensstämmelse med budget. Inledningen av året var totalt sett mild vilket ger lägre kostnader för snöröjning som påverkar prognosen, vidare är kostnader för värme och el lägre. Kostnader har bland annat ökat på fastighetsskatt, fiber och brandkårsutryckningar.

Personalkostnader beräknas bli 67 mnkr (51) vilket är 1 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 återtagits i egen regi, vilket innebär att sju nya medarbetare inom bolaget ersätter personal från bemanningsbolag. Antalet anställda beräknas uppgå till 76 (66) vid årets slut.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 96 mnkr (131 mnkr) vilket är 13 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 21 mnkr 2016.

Avskrivningar beräknas bli 324 mnkr (295) vilket är 25 mnkr högre än budget. Det är främst ökade avskrivningar på byggnadsinventarier som har påverkat siffrorna. Utrangeringar i samband med ombyggnader beräknas bli 0 kr (17) vilket är 25 mnkr lägre än budget. Det har visat sig att projekten som drivs under året inte genererar några utrangeringar.

Investeringarna beräknas uppgå till 315 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.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Utifrån Kommunstyrelsens beslut om Äldreboendeplan 2017 med utblick mot 2040 har bolaget börjat förbereda sig inför en större utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. I planen redovisas en utbyggnad av 28 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. För det första boendet i Rinkeby finns en markanvisning och arbetet med en ny detaljplan påbörjades efter sommaren. För det andra boendet i Skarpnäck kommer beslut om markanvisning att fattas under hösten och arbetet med en ny detaljplan kommer att påbörjas i början av 2017. 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. Produktionen av boendet kommer att påbörjas under 2016 med ett färdigställande 2017/18.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Arbetet som påbörjades 2015 med att ta fram bostäder till nya Stockholmare har systematiserats och till viss del ändrat karaktär under 2016. I samarbete med SHIS och Socialförvaltningen har möjligheter att tillskapa bostäder i ytor som stadsdelarna lämnat eller som på annat sätt blivit vakanta arbetats fram. Inventeringen av det befintliga beståndet har varit genomgripande. I tidigare kontorsytor i Fruängsgården och vårdcentral i Hässelgården skapas bostäder för ensamkommande flyktingbarn.

I Hässelgården har vidare två våningar med tidigare studentboende iordningställts för Skyddsvärnets verksamheter med 22 lägenheter i ett Halvvägshus samt 22 träningslägenheter med boendestöd. I ytterligare en våning med 22 lägenheter kommer iordningställas till ensamkommande flyktingbarn med Socialförvaltningen som hyresgäst under hösten.

I Dalen har 27 lägenheter iordningställts till SHIS som där har möjlighet att ta emot familjer. På Södermalm i fastigheten Vintertullen har 57 lägenheter iordningställts så att nya stockholmare kan få sin första bostad. De nya hyresgästerna har fått uppehållstillstånd och har vistats i landet ett till två år. Initialt planerades boende för familjer men för närvarande är det företrädesvis ensamma män som är i behov av bostad. SHIS tecknar tvååriga hyresavtal med

hyresgästerna som uppmuntras att försöka hitta egna permanenta hyreskontrakt. SHIS har personal som bemannar en receptionsfunktion och tillhandahåller boendestöd. En hyresmodell med målsättning att skapa rimliga hyror för SHIS hyresgäster och minska stadsdelarnas hyreskostnader under uppsägningstiden är under utarbetande. Det uppstår återställningskostnader för anpassning från servicehus- eller vård- och omsorgsboende till uthyrning till SHIS, då de uthyrda ytorna avskilts från andra boende och låsningen av fastigheterna uppgraderats. Stadsdelarna har möjlighet att återsöka dessa kostnader. Arbets sättet och hyresmodellen kan användas i andra stadsdelar där hela eller delar av fastigheter sägs upp av stadsdelarna.

I fastigheten på Rosenlundsgatan har 27 trygghetslägenheter lämnats till Bostadsförmedlingen för uthyrning och samtliga lägenheter är uthyrda från mitten av oktober.

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

För att ge det lokala föreningslivet möjlighet att nyttja samlingslokaler som finns i fastigheterna måste individuella lösningar hittas så att det blir ett så smidigt och tryggt förfarande som möjligt. Då dessa ytor oftast saknar separata entréer måste passage inom fastigheten ske på ett hänsynsfullt sätt. Överenskommelser med, i huset, etablerade näringsidkare som till exempel caféterier eller frisör har gjorts för att nyckelhantering och tillsyn av uthyrda lokaler ska kunna ske så lokalt och smidigt som möjligt.

Inventering av källare och utrymmen på våningsplan har genomförts på lämpliga fastigheter för att ge hyresgäster möjlighet att hyra ytterligare förråd i närheten av sitt boende. Dessa erbjudanden uppskattas och efterfrågas.

2. 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 Fastigheter ska minska koldioxidutsläppen med 40 procent (jämfört med 2011)
- Micasa Fastigheter 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 Byggvarubedömningen.

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

Hållbar energianvändning

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

Miljöanpassade transporter

Micasa Fastigheters bilpool består idag helt 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 nivå Miljöbyggnad silver.

Resurseffektiva kretslopp

Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att nå stadens mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in. Micasa Fastigheter 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. En representant från Micasa Fastigheter har träffat de boende och berättat om källsortering och matavfallsinsamling med förhoppning att det ska öka engagemanget och utsorteringsgraden av avfallet i fastigheterna.

Giftfritt 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.

3. 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. Under våren togs tjänster för intern service och kundtjänst hem från att tidigare varit outsourcade till ett bemanningsföretag. Tillsammans med en markentreprenör har sommarjobb för sex ungdomar anordnats inom bolagets serviceområden. Under hösten kommer en av bolagets medarbetare

gå en handledarutbildning anordnad av Arbetsmarknadsförvaltningen för att kunna stötta kommunala visstidsanställningar/praktikanter på bästa sätt.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

De flesta av Micasa Fastigheters hyresgäster är äldre eller har nedsatt funktionsförmåga. De kan därför ha svårt att med enkelhet röra sig längre eller kortare sträckor i utemiljö. Därför ska särskild omsorg läggas vid tillgänglighetsaspekter och vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön ska ge Micasa Fastigheters hyresgäster möjlighet till vila och rekreation liksom till socialt samspel och rörelse och fysisk aktivitet. Trygghet skapas genom att utemiljön är överblickbar och lättorienterad. Micasa genomför mycket genomgripande trygghetsinventeringar i och omkring alla fastigheter och åtgärddar etappvis.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Micasa Fastigheter har inventerat alla fastigheter enligt bolagets tillgänglighetsprogram och gjort informationen tillgänglig på webbplatsen. 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 webbplatsen 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 samt husmöten. Ökad samverkan med kunder och samarbetspartners som exempelvis stadsdelsförvaltningarna, Socialförvaltningen och SHIS är också av yttersta vikt för att bidra till att stärka inflytandet.

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. Varje chef har regelbundna enskilda avstämningsmöten med respektive medarbetare där dessa frågor tas upp. 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. Bolaget arbetar med kompetensbaserad rekrytering för att bland annat säkerställa att ingen diskriminering sker.

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 samtliga medarbetare i mänskliga rättigheter, vilket omfattade att öka medvetandet om genus-, jämlikhets- och övriga diskrimineringsfrågor. 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 trivselsråd. 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 var 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 följande kommentarer. Jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år inom parentes. Bolagets samlade resultat för tertial 2 2016 redovisas i koncernens uppföljningssystem ILS.

Antalet inlämnade lägenheter bedöms på årsbasis uppgå till cirka 12 000 vilket är i linje med budget. Inflödet av nyproducerade lägenheter ökar – framför allt från stadens bolag - och uppgår per den sista augusti till 1 857 (1 260) .

Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter uppgår till 319 (272) , och bedöms på årsbasis uppfylla målet om 450 lägenheter. Antalet förmedlade studentlägenheter har ökat till 1534 (983), och antalet ungdomsbostäder 1006 (537).

I och med starten av Bostadsförmedlingen i Uppsala lämnar privata aktörer där sina lägenheter dit, och vår förmedling i Uppsala har upphört.

Sjuktalet är fortsatt höga och uppgår per tertial 2 till 9,5 % (8,9%) i rullande tolv månadersgenomsnitt. Det höga utfallet har sin grund i 14 längre sjukskrivningar. Av dessa bedöms merparten inte ha en arbetsrelaterad koppling. Vi prognosticerar ett årsutfall på 9,5%, vilket är något lägre än förra årets utfall

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm fortsätter att växa i en region som i allt väsentligt är en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Det pågår en omfattande nyproduktion, och byggande bolag är en viktig kontaktyta för inflödet av lägenheter. Det är fortsatt mycket hög efterfrågan på hyresrätter och därmed långa kötider. Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön, en utveckling som fortsätter. Prognosen för antal kunder i bostadskön prognosticeras på helåret något överstiga budget, bland annat till följd av övertagandet av två studentbostadsköer.

Arbetet för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter fortgår, med aktiv bearbetning av fastighetsägare och byggare. Goda relationer med fastighetsägarna, stark regional närvaro liksom fortsatt utveckling av service och processer är väsentliga förutsättningar. Internt har bolaget haft fokus på införande av nytt HR- system och nytt ekonomisystem samt utvecklingen av ett nytt verksamhetssystem efter nuvarande egenutvecklade ”Bostoc”.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Omsättningen exklusive finansiella intäkter uppgår till 67 600 tkr (64 270 tkr). De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavande på koncernkontot och uppgår per andra tertialet till 600 tkr (740 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under året. Resultatet efter finansnetto för perioden uppgår till 7 200 tkr (4 480 tkr). Ökningen beror dels på ökade köintäkter och dels på ett lägre utfall i verksamhets- och marknadskostnader under perioden. Budget för 2016 bygger på en försiktig uppskattning om

550 000 köande vid årets slut. I denna prognos bedöms kötillströmningen fortsätta och prognosen är ett högre utfall än budget.

I prognosen för 2016 beräknas intäkterna hamna på en nivå om 102 000 tkr inklusive finansiella poster, vilket innebär en avvikelse på +600 tkr jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på en ökad kötillväxt jämfört med ett försiktigt budgetunderlag, men motverkas i viss mån av lägre ränteintäkter på de likvida medlen på koncernkontot än budgeterat.

På kostnadssidan beräknas verksamhetskostnadernas utfall till lägre än budget, vilket huvudsakligen beror på minskat behov av konsultstöd och lägre kostnader för de tjänsteleveranser som tillkommit i samband med övergång till stadens gemensamma ekonomisystem. Samtidigt beräknas personalkostnaderna öka i form av vissa ökade kostnader för pensioner, rekryteringar och särskilda rehabiliteringsinsatser.

Rörelsekostnaderna prognostiseras därmed sammanlagt till 99 500 tkr och därmed understiga budget med 900 tkr.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret intäkter något högre än budget samt kostnader något under budget. Prognosen är därmed ett årsresultat om + 2 500 tkr, jämfört med en budget i enlighet med avkastningskravet om +1 000 tkr.

Resultat (tkr)	Utfall T2 2016 (T2 2015)	Budget 2016	Prognos 2 2016	Avvikelse Budget - P 2
Intäkter, inkl. räntor	68 200 (65 000)	101 400	102 000	+ 600
Rörelsekostnader	61 000 (60 500)	100 400	99 500	+900
Resultat efter finansiella poster	7 200 (4 500)	1 000	2 500	1 500

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget anställer studerande ungdomar som förstärkning under hela året, och som sommarvikarier. Under 2016 sommarjobbade ett tjugotal ungdomar i verksamheten - att jämföra med årsmålet om 16 ungdomar. Utöver detta har bolaget nu under hösten en praktikant från Jobbtorg.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bostadsförmedlingen tillämpar tillsvidareanställning, men har också timanställda som förstärkning. Analys av genomförd lönekartläggning visar att det inte fanns några löneskillnader utifrån ett genusperspektiv. Bostadsförmedlingen har en positiv syn på föräldraskap och föräldraledighet liksom deltidsarbetande föräldrar. Bolaget har också friskvårdsförmåner i form av till exempel massage, friskvårdstimme och friskvårdsbidrag. Vi arbetar för att minska de höga sjuktalen i en strukturerad process med såväl med interna insatser som extern expertis.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Jämställdhet, jämlikhet och mångfald ska genomsyra bolagets verksamhet, såväl internt som gentemot våra kunder. För att tillgängliggöra information omarbetas material med klarspråksregler. Vi har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder ska kunna få en god service även på sitt hemspråk. Vid rekryteringar strävar vi efter en jämnare könsfördelning och att spegla det mångkulturella samhälle vi verkar i. Verksamhetsstatistiken avseende exempelvis kunderna i bostadskön och förmedlingsverksamheten finns tillgänglig för könsuppdelade statistikuttag. Under 2016 fortsätter vi att utveckla användningen av könsuppdelad statistik.

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. SISAB ska numera 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 kommuniceras 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 innevarande år bedöms investeringarna bli större än budgeterat. Prognosen för investeringarna bedöms till 1900 mnkr det vill säga 300 mnkr mer än budget och 200 mnkr mer än i prognosen för tertial 1. Detta är mer än en dubbling jämfört med 2014 då investeringarna var 917 mnkr. När investeringsnivån ökar, ökar givetvis även osäkerheten i monetära termer. För att möta de stora investeringsnivåerna i år och kommande år sker en viss förstärkning inom bolaget. 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 330 fastigheter till en utgift om 19 mnkr. Därutöver planeras omfattande skolgårdsuprustningar för ett antal skolor utifrån beställningar från utbildningsnämnden.

För att nå uppdraget, att verka för ändamålsenliga och effektiva lokaler, har bolaget arbetat fram konceptet Framtidens förskola. Sex förskolor är nu färdigställda, varav Maltesholmsvägen 91 färdigställdes i februari 2016 och i juni 2016 färdigställdes Bredbyplan och Emågatan. Tre konceptförskolor; Värmlandsvägen, Lilla Tensta och Kistahöjden är under produktion. Från flera stadsdelar är ytterligare beställningar på gång. För närvarande pågår arbete med markanvisningar eller detaljplanearbete för 18 Framtidens förskolor. Framtidens förskola möjliggör 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 3,4 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 året har dessa förväntningar på allvar förverkligats. 2015 var första gången som investeringarna nådde 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 1,9 miljarder. SISAB har i år en hög byggtakt, till och med högre än förväntat. Samtidigt beräknas investeringsnivåerna öka ytterligare under kommande år. Detta innebär en omställning av organisationen som för några år sedan främst arbetade med underhållsätgarder. För att möta de framtida utmaningarna med ett växande Stockholm har ett förändringsarbete startat inom organisationen. Bolaget behöver bland annat arbeta mer med såväl förvärv som med utveckling av befintliga fastigheter. Organisationens av bolagets arbete med fastighetsutveckling kommer därför att förstärkas.

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 de höga investeringsnivåerna.

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 kommer fler än 1 000 barn ha diplomerats som energiagenter på över 50 förskolor i stadens alla delar.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto, exklusive reavinst uppgår till -62 mnkr, vilket är 38 mnkr sämre än föregående år. Inklusive reavinst uppgår resultatet efter finansnetto till -62 mnkr. Det är 38 mnkr sämre än föregående år. Resultatet för perioden är 44 mnkr lägre än budget.

Intäkterna för perioden uppgår till 1 392 mnr, vilket är 47 mnr lägre än budget. Detta beror på färre beställda verksamhetsanpassningar. Intäkterna är 64 mnr högre än föregående år, vilket beror på att höga nyinvesteringsnivåer resulterat i hyrestillägg.

Övriga externa kostnader för perioden uppgår till 870 mnr. Det är en ökning med 78 mnr jämfört med föregående år, men en minskning med 9 mnr jämfört med budget för perioden. Jämfört med budget beror minskningen på lägre reparationskostnader.

Avskrivningarna uppgå till 371 mnr, vilket är en ökning med 19 mnr jämfört med budget. Jämfört med föregående år ökar avskrivningarna med 47 mnr. 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 184, vilket är 12 fler än samma period föregående år. Personalkostnaderna för perioden uppgår till 96 mnr, vilket är 8 mnr mer än föregående år.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 109 mnr, vilket är en minskning med 36 mnr jämfört med föregående år och en minskning med 8 mnr 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. Ifall nuvarande bedömning ändras så kommer detta få stora konsekvenser för SISAB:s resultat.

Årsprognos

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

Intäkterna beräknas uppgå till 2 223 mnr, vilket är 56 mnr mer än föregående år och beror på att höga nyinvesteringsnivåer resulterat i hyrestillägg. Jämfört med budget är det en ökning med 33 mnr. Jämfört med föregående år ökar hyresintäkterna och jämfört med budget är övriga rörelseintäkter i princip desamma.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 341 mnr. Det är en ökning med 57 mnr jämfört med föregående år och en ökning med 13 mnr jämfört med budget. Kostnadsökningen jämfört med föregående år beror i huvudsak på ökade underhållskostnader.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 567 mnr, vilket är en ökning med 53 mnr jämfört med utfallet föregående år och en ökning med 40 mnr 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 152 mnr, vilket är en minskning med 7 mnr mot budget, men samtidigt en ökning med 14 mnr jämfört med föregående år. De ökade personalkostnaderna beror på att investeringsnivån förväntas öka.

De finansiella kostnaderna förväntas uppgå till 163 mnkr, vilket är 13 mnkr lägre än budget och 44 mnkr lägre än föregående år. Räntenivåerna är betydligt lägre än 2015 och även lägre än budget.

Investeringarna förväntas uppgå till 1 900 mnkr, vilket är 300 mnkr mer än budget och 500 mnkr mer än utfallet föregående år. Det beror på att byggtakten har höjts och redan nu är utfallet för investeringarna 1147 mnkr.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete

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. Inflyttningen av skolverksamheten skedde i samband med terminstarten hösten 2016. Men byggnaderna rymmer också föreningar och annan social och kulturell verksamhet.

I Fagersjö har SISAB tillsammans med stadsdelen varit med i ett konstprojekt vid Fagersjöskolan. Tillsammans med ett lokalt nätverk har en 40 meter lång mur omvandlats till en vacker mosaik. Projektet involverade också flera lokala sommarjobbade ungdomar. Konstverket invigdes i augusti 2016.

På Österholmsskolan i Skärholmen har SISAB under året investerat i ett nytt konstgräs på fotbollsplanen. Planen är mycket populär och är tillgänglig för spel även utanför skoltid.

På Hjulstaskolan har SISAB på uppdrag av Spånga-Tensta stadsdelsnämnd verksamhetsanpassat lokaler för en fritidsgård. Sent på kvällen tisdagen 30 augusti brandhärjades delar av de lokaler som fritidsgården huserar i. Sanerings- och återställningsarbeten av lokalen startades onsdagen 31 augusti och pågår för närvarande.

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. Gällande byggnationer som färdigställs under 2016 och som innebär tillkommande platser, är det sex skolor och tio förskolor som kommer bli klara under året. För skolorna handlar det dels om omfattande nybyggnation dels om ombyggnation som möjlighet skolverksamhet. Se rubriken Prognos tillkomna platser 2016 nedan.

Prognos tillkomna skolplatser 2016*

<i>Fastighet</i>	<i>Antal platser</i>
------------------	----------------------

Örbyskolan	50
Dalhagsskolan	200
Godsfinkan 1	360
Herrängens skola	70
Lindesskolan	570
Kungsholmens grundskola	645
<i>Summa skolor</i>	<i>1895</i>

*Antal platser är ungefärliga baserat på total kapacitet. Faktiska elevplaceringar avgörs alltid av respektive kund. I de fall otjänliga byggnader ersätts med nya räknas platserna som tillkomna.

*Prognos tillkomna förskoleplatser 2016**

<i>Fastighet</i>	<i>Antal platser</i>	<i>Avdelningar</i>
Jämtlandsgatan	90	5
Maltesholmsvägen	90	5
Bredbyplan	108	6
Värmlandsvägen	144	8
Hummelvägen	144	8
Kanslersvägen	108	6
Emågatan	108	6
Hojgränd	144	8
Vasaloppsvägen	144	8
Enskedevägen	90	5
<i>Summa förskolor</i>	<i>1 170</i>	<i>65</i>

* Antal platser är ungefärliga baserat på total kapacitet. Faktiska barnplaceringar avgörs alltid av respektive kund. Förskoleplatserna är beräknade utifrån antalet avdelningar samt att varje avdelning har en kapacitet på 18 barn. I de fall otjänliga byggnader ersätts med nya räknas platserna som tillkomna.

Prognos tillkomna paviljongplatser 2016

Utöver dessa platser tillkommer uppställning av paviljonger. Utbildningsnämnden gjorde i januari 2016 bedömningen att behovet av tillkommande elevplatser var så stort och brådskande att paviljonger behövdes användas i stor omfattning. I utbildningsnämndens beslut ges exempel på drygt 20 placeringar och ett totalt behov av maximalt 4200 platser. Därefter har ett stort antal beställningar inkommit. Ett stort antal bygglov har sökts och beviljats och i vissa fall ligger byggloven för närvarande för beslut. SISAB:s prognos gällande paviljonger är att c:a 2500 elevplatser kommer att vara uppställda under 2016.

Total prognos 2016

	<i>Antal platser c:a</i>
Summa Skolor	1895

Summa Förskolor	1170
Summa Paviljonger	2500
<i>Summa</i>	<i>5565</i>

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 och om att genomföra anpassningar utifrån beställningar. Samtliga beslut och beställningar på detta område ska dock 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 åtminstone fem gymnastiksalarna tillgängliggöras. För beställningar gällande utökad tillgänglighet av klassrum och aulor hanteras dessa på samma sätt som för gymnastiksalarna.

2. 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 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. Solceller 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 genomförs på Kvickentorpsskolan samt på Thorildplans gymnasium. Båda dessa solcellanläggningar är installerade under sommaren 2016.

3. 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 har bolaget tillhandahållit åtta platser till feriejobbande ungdomar. I budgeten planerades det för 12 platser. Under 2016 planeras även för fortsatt medverkan i stadens traineeprogram med två traineer.

4. 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 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 bland annat att besöka SISAB:s mest 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 slutföras på 15 skolor.

Delaktigheten och inflytandet 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 heltidstjänst. Bolaget arbetar aktivt med friskvårdsinsatser och under 2016 implementeras en ny hälso- och friskvårdsplan. Bolaget kommer att erbjuda olika typer av praktik 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 nu slutfört 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 påbörja ett arbete med att 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 en ambition att öka andelen tillsvidareanställda med olika etnisk bakgrund.

Stockholm Vatten

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. Förnyelsetakten 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.

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.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto

MSEK	2016 Utfall Jan-Aug	2016 Budget Jan-Aug	2015 Utfall Jan-Aug	2016 Prognos 2	2016 Budget	2015 Utfall
Externa intäkter	1 312,8	1 310,5	1 208,6	1 979,4	1 971,9	1 852,0
Aktiverat arbete	50,6	60,0	50,0	87,6	90,1	78,9
Externa kostnader	-1 020,6	-1 046,5	-956,8	-1 617,0	-1 597,4	-1 554,4
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	342,8	324,0	301,8	450,0	464,5	376,5
Avskrivningar	-192,8	-187,6	-192,1	-295,2	-281,4	-295,5
Finansnetto	-82,2	-94,9	-113,5	-122,9	-146,0	-163,1
Resultat efter finansnetto	67,8	41,5	-3,8	31,9	37,2	-82,1
varav minoritetens andel	1,4	0,8	-0,1	0,6	0,7	-1,6

Tertialbokslut

Alla belopp är MSEK om inte annat anges.

Resultat efter finansnetto för perioden uppgår till 67,8 jämfört med budgeterade 41,5 och föregående års resultat -3,8.

Rörelsens intäkter för perioden är 2,3 högre än budget och 104,2 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 9,4 jämfört med budget. Orsaken till detta är framför allt att SFA-projektet inte haft den progress som var planerad.

Externa kostnader är 25,9 lägre än budget och 63,8 högre jämfört med föregående år.

Att de externa kostnaderna är lägre än budgeterat beror till viss del på att avfallsbolagets entreprenadkostnader minskat med 6. Orsaken är att allmänheten inte längre får lämna fyllnadsmassor på återvinningscentralerna. Avfallsbolaget har även senarelagt konsultinsatser & reklamaktiviteter vilket påverkar med c:a 5.

Personalkostnaden är 13 lägre än budget. Detta beror dels på att vi inte hunnit rekrytera i den takt som var planerat, vilket påverkar med c:a 3. Det beror även på att utfallet i årets löneförhandlingar var 0,4 procentenheter lägre än budgeterat vilket påverkar lönekostnaden med 3,8 och att budgeterad pensionskostnad är 7 högre än utfall.

Jämfört med föregående år har externa kostnader ökat 63,8. Ökning finns i VA- & moderbolaget medan avfallsverksamhetens minskat sina kostnader. Kostnadsminskningen i Avfall uppgår till 9 och beror på en kundförlust föregående år på 3,5 (vilken sedan vändes i oktober) högre konsult & systemkostnader 3 och en omflyttning till koncernintern kostnad på 3.

Flytt och avveckling av Torsgatan, samt arbete med arkivet har kostat c:a 10 och fanns inte med föregående år. Vi har kostnader för våra nya lokaler i Ulvsunda och Högdalen samtidigt som vi har kostnader kvar för Torsgatsfastigheten vilket ökar kostnaden med 18,7. En annan orsak till kostnadsökning är det funktionsavbrott som vi haft i en rötkammare på Bromma Reningsverk, vilket har genererat ökade kostnader på c:a 4,5 miljoner. Ökade reparations- och underhållskostnader på både avloppsreningsverken höjer kostnaden med 4,7.

Skadeståndskostnaderna är dock hela 18 miljoner lägre än föregående år.

Projektverksamheten har expanderat vilket ökar konsult och övriga externa tjänster med c:a 6, även entreprenad kostnaden har ökat då detta lyfts ur investeringsprojekt, möts upp av intäkt

Jämfört med 2015 är antalet anställda högre, vilket ger ökade personalkostnader, 23,6

Avskrivningskostnaden för andra tertialet är 5,2 miljoner högre än budget.

Räntekostnaderna är 12,7 lägre än budget. Detta beror på att vi aktiverat 8 för SFA som inte fanns med i budget, resterande del beror på lägre räntesats och lägre skuld än budgeterat.

Årsprognos 2

Alla belopp i MSEK om inte annat anges

Resultat

Prognos 2 (P2) för 2016 visar ett resultat efter finansnetto, på 31,9. Budgeterat resultat uppgår till 37,2. För föregående år uppgick resultat efter finansnetto till -82,1.

Den jämförelsestörande post i utfallet 2015 som då uppgick till -75,8 uppgår i både budget och P2 till -16,6. 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 fick den 30/5 information om att HD inte tar upp detta mål. Diskussion pågår nu med Trafikverket. Tills vidare reserveras enligt tidigare bedömning.

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms i P2 till 1 979,4 vilket är 7,5 högre än budget. Orsaken är framför allt kostnader som lyfts ur investeringsprojekt och som ska vidarefaktureras. 2015 var intäkterna 127,4 lägre pga lägre VA-taxa.

För Aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet i P2 till 87,6, vilket är en minskning med 2,5 jämfört med budget. Orsaken är huvudsakligen mindre nedlagd tid i SFA-projektet än budgeterat. 2015 uppgick aktiverat arbete till 78,9. Ökningen jämfört med föregående år är även det relaterat till SFA-projektet.

Kostnader

Externa kostnader uppgår i P2 till 1 617 vilket är 19,6 högre än budget, orsaken är framför allt:

- Avloppsreningsverken har många stora utredningar på gång. Det har också varit funktionsavbrott och fler reparationer än vad som beräknades i budget, vilket påverkar med 13.
- Kostnader för investeringsprojekt som ska vidarefaktureras gör att kostnaderna ökar med 4,5.
- Kostnad för serviceavtal avseende IT-system ökar med 5.
- Personalkostnaderna är 2 lägre än budget då vi inte riktigt hunnit rekrytera i den omfattning som var planerat.

2015 uppgick de externa kostnaderna till 1 554,4 vilket är 62,6 lägre än P2. Orsaken är framförallt:

- Personalkostnaderna har ökat med 50,9. Kostnadsökningen beror dels på en ökning i medelantalet anställda och dels för att prognostiserad pensionskostnad är 3 procentenheter högre än föregående år.
- Medelantalet anställda 2015 uppgår till 455 medan det i P2 uppgår till 517 personer, vilket rymms inom budget.
- Ökade kostnader för lokalhyra pga flytt till Ulvsunda och Högdalen 23.
- Fjärrvärmekostnad var 6,3 lägre 2015. Stockholm Vatten erhåller skattekompensation för fjärrvärme som använts vid framställning av biogas och ersättningen för 2015 var högre än 2016. Förbrukningen har också ökat 2016.
- Funktionsavbrott, fler och större utredningar samt dyrare reparationer inom avloppsrening har ökat kostnaderna med 18.
- Ökade kostnader för satsning på externa utvecklingsprojekt inom avloppsrening 4,3
- Minskade kostnader för tvist avseende dagvatten som gjordes förra året uppgår till c:a 60.

Avskrivningarna beräknas i P2 2016 att uppgå till 295,2 vilket är 13,8 högre än budget. Jämfört med 2015 är P2 0,3 lägre

Finansnettot beräknas i P2 uppgå till -122,9 vilket är 23,1 lägre än budget. Orsaken till de lägre finanskostnaderna är dels att ränta för SFA-projektet kommer aktiveras, vilket inte var med i budget och dels ett gynnsammare ränteläge samt något lägre skuld än budgeterat. Finansnettot i P2 är 40,2 lägre än 2015 då det uppgick till -163,1. Även här är orsaken till kostnadsminskningen den lägre räntesatsen och lägre räntebärande skuld.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. 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.

2. 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 slutet av första tertialet hade Henriksdals reningsverk problem med flytslam i reningsprocessen, vilket påverkade reningsresultatet. Effektiva åtgärder vidtogs och reningskraven klarades.

Årsmålet för insamling av matavfall kommer troligtvis inte att uppnås, vilket leder till en omfördelning av måletapperna till 2020 då målet ska vara uppfyllt. Orsakerna är problem med att få in matavfall från restauranger och livsmedelsbutiker. Arbetet med att få in matavfallsmängder från livsmedelsbutiker har stannat av sedan Miljöförvaltningen definierat detta som ett verksamhetsavfall.

Mellan mars och augusti har matavfallsenheten varit i kontakt med 600 kunder, merparten restaurangkunder, men det tar längre tid från kontakt till abonnemang än väntat. Arbetet har intensifierats för att öka matavfallsinsamlingen inom andra områden och målen beträffande antalet anslutna villor, villasamfälligheter samt flerbostadsfastigheter kommer att nås. I ILS redovisas de aktiviteter som genomförts eller planeras för resten av året för att nå så långt som möjligt.

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 har under året att påbörjat energikartläggning i enlighet med de nya lagkraven.

3. 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.

4. 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 GlashusEtt 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 Hamnar

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms Hamnars bidrag till besöksnäringen mäts i antalet färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna i Kapellskär, Stockholm och Nynäshamn. Totala antalet ligger i stort på samma nivå som 2015, dvs. en på en historiskt 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 avslutningsfasen. De kommer att slutföras under senare delen av 2016, helt enligt tidplanen. För projektet Stockholm Norvik kom den 26 april ett slutligt besked i tillståndsprocessen. Högsta domstolen gav ett positivt besked genom att inte lämna prövningstillstånd. Därmed kan hamnen börja byggas under hösten, första spadtaget sker den 16 september. Hamnens arbete med att underhålla innerstadskajerna fortsätter. I år har Stockholms Hamnar utgifter på nästan 40 Mkr för upprustningen.

Kryssningstrafiken startade med det första fartygsanläppet den 3 maj, MSC Musica och avslutas den 13 oktober med fartyget Aidamar. Ett antal planerade kryssningsanlöp har avbokats för 2016. Avbokningarna har bland annat berott på tillfälligt dåliga väderförhållanden och omdisponeringar av fartygen från rederiernas sida. För året beräknas därför antalet kryssningspassagerare minska med drygt tio procent jmf med 2015. År 2016 är att betrakta som ett ”mellanår”. För 2017 är bokningsläget mycket bra.

Vad gäller fordonsparken 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 arbetet med energibesparande åtgärder. Elmätarna är utbytta mot nya elektroniska mätare. Dock ökar den totala energianvändningen något på grund av ökad fjärrvärmeanvändning.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Sjöfarten

Som en följd av en ökad osäkerhet i världsekonomin skrev IMF i början av 2016 ner sin prognos för den globala tillväxten. Bidragande orsaker till den ökade osäkerheten är, Storbritanniens utträde ur EU, omställningen i Kinas ekonomi från extremt exportberoende till konsumtionsdriven, terrorism, flyktingströmmar, den politiska/ekonomiska konflikten Ryssland samt volatilt oljepris.

I närområdet kan vi glädjas åt en fortsatt stark svensk ekonomi där tillväxten enligt Konjunkturinstitutet väntas ligga på drygt tre procent 2016. Den goda tillväxten i svensk ekonomi kommer bl.a. från en fortsatt stark inhemsk efterfrågan, en stark byggsektor och en svag krona som gynnar exporten.

Vår största marknad Finland, som relativt länge haft en svag konjunktur, utvecklas nu något mer positivt. Tillväxten är strax under en procent. Rysk ekonomi är fortsatt svag som en följd av det låga oljepriset och handelskonflikten. 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.

För 2016 är prognosen att totala antalet passagerare är oförändrat jämfört med samma period förra året och i förhållande till budget. Det innebär att passagerarantalet fortsätter ligga på en historiskt hög nivå.

Godsvolymerna i Stockholms Hamnar fortsätter att öka. Det är en ökning med fem procent mot förra året och samma volym som budgeterat. Det är en ökning av volymökning totalt sett, men det sker även en förflyttning, av främst färjgodset från Stockholm till Kapellskär och Nynäshamn. I Stockholm är det containervolymer som ökar samt leveranser av flis till nya värmekraftverket i Hjorthagen. Under slutet av innevarande år väntas ytterligare ett fartyg sättas in mellan Stockholm och Riga, vilket väntas öka både gods- och passagerarvolymerna på den linjen.

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 drygt två procent.

Hyres- och arrendeintäkter

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

I fastighetsbeståndet fortsätter underhållsarbetet i enlighet med underhållsplanen. Under året ökar utgifterna något. Det är bland annat för förbättrat skalskydd och hyresgäst Anpassningar i magasin 6 i Frihamnen.

Under sommaren har den nya Värtaterminalen tagits i bruk. Det har inneburit en del engångskostnader samt ökade drift- och avskrivningskostnader. Det gör att resultatet för Fastighetssegmentet minskar trots högre omsättning.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2

Ekonomisk översikt tertial 2

Koncernen – utfall per 2016-08-31

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets åtta första månader uppgick till 521 Mkr. Ökningen med 20 Mkr jämfört med föregående år (501 Mkr) beror främst på ökade

intäkter för hamnavgifter och hanteringsintäkter tack vare ökade godsvolymer. Även intäkterna inom resultatområdet Fastighet ökar tack vare några nya avtal. Vakansgraden ligger fortsatt på den historiskt låga nivån två procent.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per augusti 2016 uppgick till 399 Mkr (384 Mkr). Kostnaderna ligger i nivå med budget. Jämfört med föregående år är kostnaderna högre bland annat på grund av ökade volymer och för att Värtaterminalen tagits i bruk under sommaren. Att Värtaterminalen har tagits i bruk tidigare än planerat påverkar även avskrivningarna, som ökat.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgår till 99 Mkr (93 Mkr) efter årets två första tertial. Högre intäkter än budget och kostnaderna på samma nivå som budget innebär ett bättre resultat före dispositioner jämfört med budgeterat resultat på 76 Mkr.

Projekt och investeringar

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 604 Mkr. Budgeten för helåret är 1 304 Mkr. De största investeringsutgifterna finns i Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn och Seawalk i Nynäshamn.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen uppgick i augusti 2016 till 2 562 Mkr, att jämföra med ingående balans vid årets början om 2 349 Mkr. Det är en ökning med 213 Mkr sedan årsskiftet. För helåret ligger budgeten på en upplåning om 3 152 Mkr. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 1,4 procent för perioden vilket kan jämföras med 2,1 procent motsvarande period 2015.

Personal

Genomsnittliga antalet årsarbetare i koncernen uppgick under perioden till 168 (158).

Årsprognos 2

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 764 Mkr, vilket är 25 Mkr högre än budget och 36 Mkr mer än 2015.

Både resultatområdena Sjöfart och Fastighet uppvisar ökade intäkter jämfört med budget. På sjöfartssidan ökar intäkterna med 16 Mkr jämfört med budget. Omsättningsökningen är jämnt fördelad på hamnavgifter, hanteringstjänster och ökad debitering av el och vatten. Liksom ökade godsvolymer så ökar även Hamnens hanteringsintäkter. Det är främst i Containerterminalen och i Nynäshamn som ökningen sker. Passagerarvolymerna förväntas vara oförändrade mot budget.

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

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 86 Mkr, det är lägre än budgeten på 94 Mkr. Avvikelsen beror dels på ökade avskrivningskostnader efter drifttagandet av Värtaterminalen och den nya piren i Kapellskär, dels på att helårsresultatet är belastat med en avsättning, på 6 Mkr, för avvecklingen av Containerterminalen. Avvecklingen beräknas ske 2020.

För att iordningställa en ny uppställningsyta i Kapellskär har underhållsbudgeten ökat med drygt två 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 fem Mkr. Det är främst en ökad insats vid driftsättningen av Värtaterminalen, något som också påverkar personalkostnader. 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, detta påverkar avskrivningarna som ökar med 16 Mkr mot den budgeterade nivån.

Det genomsnittliga antalet årsarbetare ökar till 165 personer i prognos 2. Det är nio personer fler än budgetera, 155 personer 2015. Det är ett större antal extrapersonal som varit verksamma i nyöppnade Värtaterminalen, en del av de tjänster som tidigare varit utlagda på externa företag har nu "tagits hem", t ex fyra servicetekniker. De ökade volymerna på godssidan har också inneburit ett ökat antal arbetstimmar.

De totala investeringarna uppgår till 975 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 304 Mkr. Den minskade investeringsnivån beror främst på lägre utgifter i de tre stora projekten Stockholm Norvik Hamn, Värtapiren och utvecklingsprojekt Kapellskär.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholms Hamnar upplåter inte bostäder men bidrar till bostadsbyggande genom att Värtapiren tas i drift och Stockholm Norvik Hamn byggs i Nynäshamn. I och med dessa projekt samt nedläggningen av energihamnen Loudden kommer mark att tillgängliggöras för bostadsbyggande av närmare 8 000 lägenheter.

2. 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. I slutet av 2015 kom den nya miljöstandard ISO 14001:2015. En GAP-analys är beställd för att se vilka förändringar den nya standarden innebär för styrningen av Stockholms Hamnars miljöarbete.

Minskning av energianvändning 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. Även halvåret 2016 indikeras en fortsatt ökning som främst beror 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. Truckarna står för mer än 60 % av Stockholms Hamnars direkta koldioxidutsläpp. Under 2016, har trots ökat antal trucktimmar, drivmedelsanvändningen minskat. Vid halvårsavstämningen har liter per lyft minskat – 4,2 l per lyft jämfört med 4,9 l per lyft för 2015. 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. Projektet pågår; utredningen kring koppling mot verksamhetssystemen Portit och Landlord är klar och för närvarande pågår tester. I och med övergången till SUNE kommer projektet att sättas i drift.

Arbetet fortlöper med insamling av matavfall. Både bland hyresgäster och i den egna verksamheten ökar insamlingen och bland hyresgästerna i Frihamnen är det helt infört. I den genomlysning som skett av den totala avfallshanteringen behöver ytterligare arbete ske med källsorterat avfall från kryssningsfartygen. Försöket med skärgårdstrafiken är avslutat och omtag sker till nästa säsong.

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. Arbetet med detta fortsätter, främst för att få till ett systematiskt kravställande. Samarbetet med SundaHus fortsätter och implementeras i främst fastighetsprojekt men även inom teknik och anläggningar och i vissa ramavtalsupphandlingar. En jämförelse mellan SundaHus och Byggvarubedömningen pågår för närvarande. Stockholms Hamnar kommer också vara pilotbolag för Stockholms stads bolag gällande det kemikaliehanteringssystem som införs under hösten. Under 2016 kommer uppföljningen av ställda kvalitets- och miljökrav i ramavtal och projekt att bli mer systematisk.

Arbetet att med rederierna tecknar avtal med de nya miljörabattförutsättningarna fortsätter. Bolaget arbetar också, i såväl nationella som internationella nätverk. Den 9 september 2016 signerade Stockholms Hamnar, Tallinns Hamn, Helsingfors Hamn och Åbo Hamn en överenskommelse i vilken de formulerat ett gemensamt förhållningssätt till el-anslutning av fartyg. Det övergripande målet är att bidra till att minska de negativa effekterna på miljön.

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. Stockholms Hamnar hoppas att förutsättningarna ändras

inom kort. I dagsläget finns solcellsanläggningar i Stockholm, Nynäshamn och Kapellskär vilket innebär en årlig produktion motsvarande 350 MWh. Andelen bergvärmepumpsanläggningar utökas genom installation av två bergvärmepumpar i Masthamnen. Arbetet slutförs under våren 2017.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Totalt har 57 ungdomar upp till 25 år erbjudits anställning denna sommar. Ungdomarna är boende i både Stockholms kommun samt andra kommuner i länet. 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 och mognad. 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. Anställningen är förlängd till 15 november 2016.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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 Stockholmsborna tillgång till en del av hamnområdet.

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

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholms Hamnar har sedan många år bra anställningsvillkor; vi satsar mycket på kompetensutveckling och hälsofrågor, 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 lönekartläggningen som presenterades i början av 2016 bekräftades att det inte är någon löneskillnad mellan män och kvinnor i Stockholms Hamnar.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Under 2015 genomfördes workshops om Stockholms Hamnars etiska riktlinjer. 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. De etiska riktlinjerna beslutades i Stockholms Hamnars ledningsgrupp den 12 september.

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 mål är att vi har kompetenta medarbetare. Detta innebär bland annat 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.

Stokab

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 företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 212 mnkr vilket är 13 mnkr högre än budgeterat och lika med föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 746 mnkr vilket är 19 mnkr högre än budget och 18 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 525 mnkr vilket är 12 mnkr högre än budget och 20 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av ökade kostnader för IT-relaterade utvecklingsprojekt samt en högre volym inhyrd bemanning till följd av den ökade efterfrågan på fiber.

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

Stokabs styrelse har under våren fattat ett beslut om omlokalisering av verksamheten.

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 påbörjat 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

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 laddningsstationer 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 fortsätter 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 in- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förses med bättre skyltning
- utreda förutsättningarna att förvärva garaget under Tele2-arena av SGA Fastigheter AB
- skapa fler cykelparkeringsplatser i anslutning till garage som en integrerad del i en mobilitetslösning
- ansvara för byggande och drift av stadens cykelgarage
- utveckla och pröva cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen
- laddningsstationer 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

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 används för bland annat för Norra Stationsgaraget och prövas bland annat för Hjorthagsgaraget, Klockelund, Bolidenvägen och Stadshagens IP.

I slutet av 2015 beviljades Stockholm Parkering ett bidrag om 6,1 mnkr från Naturvårdsverket genom ”Klimatklivet” för utbyggnad av laddningsplatser för elbilar. Bakgrunden till stödet är att investeringen genererar en hög klimatnytta för varje investerad krona. Bidraget innebär att bolaget fortsatt offensivt kan installera nya laddningsplatser. Planen är att ca 300 laddningsplatser kommer att installeras under den kommande 3-års perioden. Antalet laddningsplatser i bolagets anläggningar uppgick till 728 vid utgången av andra tertialet 2016.

Arbetet med att bygga nya laddningsstationer har fortsatt under 2016 i samarbete med berörda fastighetsägare. Målet har varit att installera ca 100 laddningsplatser i bolagets anläggningar för normalladdning av elbilar under 2016. Bolaget har just slutfört upphandlingen och planerar att färdigställa 120 laddningsplatser under årets sista tertial.

Under 2013 övertog Stockholm Parkering som ett första steg driften av garaget under Tele2-arena från SGA Fastigheter. Under juni månad har bolagen beslutat att godkänna förvärvet av garaget. Från och med den 31 augusti 2016 överlåter SGA Fastigheter det fulla driftansvaret till Stockholm Parkering. Det juridiska ansvaret ligger dock kvar på SGA Fastigheter tills fastighetsbildningen är klar från Lantmäteriet, vilket beräknas ske under årets sista tertial.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget ser fortlöpande över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med Stockholms Lokaltrafik. Bolaget bedömer även att stadens nya parkeringsplan kommer att öka behovet av reglerad infartsparkering ytterligare. En översyn av infartsparkeringarnas läge och utnyttjandegrad 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 samutnyttjas som infartsparkeringar.

Bolaget har under de senaste åren förtydligt 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 året som ett led i bolagets arbete med hållbar mobilitet.

Under årets första två tertialer har bolaget installerat 20 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringarna har installerats i olika typer av anläggningar. Anläggningar som endast har förhyrda platser har cykelställ installerats som en extra förmån för dem som redan är kunder. Bolaget konstaterar att ägardirektivet om totalt 20 cykelparkeringar därmed redan är uppfyllt för 2016.

Odenplans cykelparkeringsgarage invigdes den 23 augusti. Anläggningen är med närmare 350 cykelplatser Stockholms första cykelgarage innanför tullarna och det första med enbart förhyrda platser.

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 tre parkeringsanläggningar initialt är inblandade under 2016. Förberedelse pågår där anläggningarna i Vartofta, Stigberget och Odenplan är aktuella. Bolaget planerar att implementera cykelparkeringsrätten under årets sista tertial.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets vision är att ”skapa utrymme för Stockholm att växa”. Genom att bygga nya parkeringsanläggningar och nyttja anläggningar i Stockholm Parkering optimalt frigörs gatuutrymme för det växande Stockholm. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av 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 god miljö bidra 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 arbetet 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 bolagets kunder, exempelvis utökade öppettider, ökade möjligheter till att ladda elfordon, som i sin tur medfört ökad beläggning.

Stockholm Parkering anpassar och ser kontinuerligt över taxor och hyror på respektive anläggning. Bolaget har justerat hyrpriserna i ca 20 anläggningar under perioden. Därtill kommer höjningar av timtaxan för besöksparkeringar i ett antal anläggningar där marknaden så medger.

Risker – minskade intäkter

- Intäkterna från P-hus Gallerian minskade kraftigt under senare delen av 2015 och även under de första två tertialen 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 Fastigheter 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. Därutöver har Slussen-garaget varit helt stängt för besöksparkering från och med april månad. Bolaget beräknar att anläggningen öppnar för besökare i mitten av september.
- Bolaget bedömde i budgeten för 2016 en minskning av bolagets besöksintäkter med 30,0 mnkr på grund av höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden. Det prognostiserade utfallet för 2016 pekar på minskade besöksintäkter om ca 10,0 mnkr jämfört med 2015.
- Betydande avtal är för närvarande ute på upphandling.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2016

Resultatet efter finansnetto för de åtta första månaderna uppgår till 99,2 mnkr, vilket är 31,0 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år. Huvuddelen av resultatförbättringen

förklaras av en realisationsvinst om 17,0 mnkr i samband med försäljningen av parkeringsanläggningen Hjulmakaren. Även en retroaktiv engångsersättning för minskad fastighetsavgift under åren 2010 till 2014 påverkar resultatet positivt med 3,7 mnkr jämfört med föregående år. Minskade kostnader för personal och räntor är ytterligare faktorer som påverkar resultatet positivt jämfört med föregående år.

Omsättningen uppgick till 373,0 mnkr, vilket är 18,0 mnkr högre jämfört med föregående år. Hyresintäkterna till och med tertial 2 ökade med 8,2 mnkr jämfört med samma period 2015. Högre beläggning, hyreshöjningar samt driftsättningen av Råcksta P-hus och Stigbergsgaraget är huvudorsaken till de ökade intäkterna. Intäkterna för besöksparkeringar uppgick till 184,3 mnkr, vilket är 1,5 mnkr högre än föregående år. Intäktsökningen hänför sig främst till anläggningarna Mässan, Norra Latin Kungsbron, Stigbergsgaraget samt garaget i Tele2-arena.

Anläggningar som avviker negativt från föregående år är främst förlorade uppdrag och avvecklade anläggningar såsom Klara Östra P-hus, Postiljonen och Korpen. Avvikelsen beror även på att uthyrning av månadsabonnemang i Gallerian har minskat på grund av renoveringsarbetet i AMF Fastigheter.

Rörelsekostnaderna uppgick till 285,0 mnkr. Jämfört med föregående år ökade kostnaderna med 6,8 mnkr. Ökningen förklaras framför allt av högre hyreskostnader, vilket till stor del är kopplat till de omsättningsbaserade besöksintäkterna. Driftskostnaderna uppgick till 62,1 mnkr, vilket är 1,3 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år.

Personalkostnaderna uppgår till 30,7 mnkr för perioden, vilket är 1,2 mnkr lägre jämfört med föregående år. Förklaringen är främst ett antal vakanser under 2016.

Avskrivningarna uppgår till 26,5 mnkr, vilket är 3,5 mnkr högre jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror på att avskrivningarna för de nya anläggningarna Stigberget och Råcksta tillkom under senaredelen av år 2015.

De finansiella kostnaderna uppgår till 5,8 mnkr, vilket är 2,8 mnkr lägre jämfört med föregående år. Minskningen beror på en generellt sänkt räntenivå.

Investeringarna för perioden uppgick till 86,6 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för P-hus Hagastaden om 15,6 mnkr.

Årsprognos

Bolaget prognostiserar ett årsbokslut med ett resultat efter finansnetto om 108,2 mnkr före dispositioner och skatt. Jämfört med budget om 49,8 mnkr är det ett ökat resultat om 58,4 mnkr. Jämfört med tertialrapport 1 har prognosen i tertialrapport 2 ett ökat resultat om 17,7 mnkr.

Bolaget har i prognosen tagit höjd för oförutsedda kostnader för fastighetsunderhåll, utredningar och IT. Intäktsutvecklingen på bolagets besöksparkeringar är alltid osäkra, till exempel kan trafikavstängningar slå hårt på bolagets besöksanläggningar. Resultatet kan således komma att bli högre än ovan prognos för 2016.

Resultatförändringen jämfört med budget förklaras i huvudsak av att de höjda trängselskatterna inte påverkat besöksintäkterna i innerstaden som befarades i budget för 2016. Därtill kommer höjda taxor och hyror, tillkommande anläggningar samt en realisationsvinst på 17,0 mnkr vid försäljningen av parkeringsanläggningen Hjulmakaren samt minskade räntekostnader. Resultatet föregående år uppgick till 109,5 mnkr.

Resultatförändringen jämfört med prognos 1 förklaras främst av högre besöksintäkter, men även på grund av en retroaktiv engångsersättning för minskad fastighetsavgift under åren 2010 till 2014. I övrigt har bolaget minskade kostnader för bland annat löpande underhåll, räntor och byte av nytt ekonomisystemet jämfört med tidigare prognos.

De totala prognostiserade intäkterna uppgår till 555,7 mnkr, vilket är 5,4 mnkr över nivån i tertialrapport 1 och 42,8 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2015 uppgick till 545,8 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 budget för 2016 att besöksintäkter skulle minska med 30,0 mnkr. Tillkommer gör taxehöjningar och hyreshöjningar samt tillkommande anläggningar som har påverkat resultatet positivt.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 454,0 mnkr, vilket är 11,1 mnkr lägre jämfört med prognostiserad nivå i tertialrapport 1 och 13,9 mnkr lägre jämfört med budget. Rörelsekostnaderna år 2015 uppgick till 424,1 mnkr.

Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 241,3 mnkr, vilket är 0,9 mnkr lägre än i prognos 1 och 12,4 mnkr högre jämfört med budget. Ökningen mot budget är direkt kopplat till de omsättningsbaserade hyrorna.

Övriga driftskostnader beräknas uppgå till 121,5 mnkr, vilket är 8,7 mnkr lägre än prognos 1 och 9,0 mnkr lägre än budgeterade kostnader. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 95,5 mnkr. De ökade driftskostnaderna jämfört med föregående år förklaras med ökade ambitioner, enligt Kommunfullmäktiges beslut, avseende inrättande av cykelparkeringar och installation av laddningsstolpar.

Det långsiktiga fastighetsunderhållet prognostiseras till 5,0 mnkr år 2016, vilket är i nivå med 2015. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot parkeringsanläggningarna Strandbergsdäcket, Väll-In, Silvergranen, Kölnan och Bygeln.

Avskrivningarna beräknas i prognos 2 uppgå till 42,0 mnkr, vilket är i nivå med budget. Det är dock en minskning med 1,7 mnkr jämfört med prognos 1, vilket främst beror på att förvärvet av Arenagaraget har senarelagts.

Personalkostnaderna har beräknats till 49,2 mnkr vilket är i linje med prognos 1 samt budget.

Finansnettot beräknas uppgå till 10,5 mnkr, vilket är en justering med -1,2 mnkr jämfört med prognos 1 och -1,4 mnkr jämfört med budget. De minskade kostnaderna beror på den sänkta räntenivån under året. Bolaget inlåningsränta var i augusti månad 1,34 procent.

Bolagets upplåning från stadens finansavdelning prognostiserar att uppgå till 812,0 mnkr vid utgången av 2016. Bolagets upplåningslimit är 1 000,0 mnkr.

Resultat efter finansnetto år 2017

Stockholm Parkering prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 75,0 mnkr 2017, vilket är en justering om 15,0 mnkr jämfört med bolagets fastställda treårsplan. Resultatförsämringen jämfört med prognostiserad resultat 2016 (108,3 mnkr) förklaras av:

- Realisationsvinst vid avyttringen av Hjulmakaren under innevarande år om 17,0 mnkr.
- Retroaktiv kreditering för omräknad fastighetsavgift om 3,7 mnkr för åren 2010 till 2014.
- 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 Fastigheter 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 ombyggnadsprojektet. 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 resultatets 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 laddningsstolpar vilket sannolikt kommer att medföra kostnadsökningar för 2017 och de kommande åren.

Stora projekt och Investeringar

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 300,0 mnkr vilket är 50,0 mnkr högre än budgeterad volym. Avvikelsen förklaras av att investeringskostnaden för Arenagaraget har bedömts till 259,0 mnkr jämfört med budgeterade 200,0 mnkr.

Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

- Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen Hagastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd

byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investering är bedömd till 68,0 mnkr.

- På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringen för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 742,0 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Parkeringsanläggningen beräknas att ta drift år 2022. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för investeringen 2013-12-02.
- Styrelsen fattade den 2016-06-09 beslut om att godkänna förvärv av Arenagaraget.

Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde.
- Ett inriktningsbeslut fattades år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum. Investeringen är beräknad till 200,0 mnkr.
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut för att uppföra ett nytt underjordiskt garage i Fortum Värmes tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Investeringen har beräknats till 260,0 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 40-50 procent i form av ett parkeringsköp. Under 2015 har Exploateringskontoret krävt att antalet parkeringsplatser utökas i garaget. Detta medför att ett utredningsbeslut fattades på den nya nivån i oktober 2015 som kommer att följas av ett nytt inriktningsbeslut.
- 2014-10-01 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om ett nytt P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet. Investeringen har beräknats till 108,0 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 50 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut om ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Investeringen har beräknats till 213,0 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 30-40 procent av investeringen i form av ett parkeringsköp.

Särskilda uppdrag och fokus områden kopplat till Stockholm stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Förbättra lokalutnyttjandet

En genomförd omorganisation under 2015 har bland annat medfört att antalet arbetsställen minskat från fyra till tre. 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 samutnyttjas uppgick till 31 vid tertialets slut.

Social hållbarhet

Samtliga bolagets upphandlingar genomförs med syfte att verka för social hållbarhet. Bolaget har under perioden arbetat med att ta fram ett underlag till en CSR-strategi. Bolaget kommer att bifoga strategin som en bilaga till verksamhetsplanen för 2017.

2. Ett klimatsmart Stockholm

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

Bolaget har under flera år arbetat med att i egna anläggningar installera energisnålare LED-belysning. Vid nyproduktion installeras endast LED belysning. Bolaget har även medvetet initierat en övergång till fler kallgarage vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i bolagets parkeringsanläggningar.

3. 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 har varit att erbjuda två personer visstidsanställning som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar. I augusti månad har bolaget tagit emot två visstidsanställda. Bolaget tog under sommaren emot tre ungdomar till sommar/feriearbeten.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Staden ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholm Parkering har under perioden fortsatt att medverka i kommunfullmäktiges program för personer med funktionsnedsättning under treårsperioden. Bolaget har deltagit i Rådet för funktionshinderns 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 heltidstjänst till samtliga medarbetare. Under 2015 uppnåddes målet 100 procent och under det kommande året har målet varit kvar. Under perioden har bolaget arbetat med uppföljning av medarbetarenkäten. Målet är att alla medarbetare ska vara väl

förtrogna med verksamhetens mål och förväntade resultat. Varje individ har ett tydligt eget ansvar för sina arbetsuppgifter vilket väntas påverka bolagets utveckling positivt.

Medelantalet anställda var i augusti månad 62 vilket är 9 personer färre än de budgeterade 71 personer. Vakanser är det huvudsakliga skälet till det minskade antalet.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolaget arbetar aktivt med mångfaldsfrågor och ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering. Många medarbetare är flerspråkiga i bolaget vilket innebär möjligheter till utökad service. Bolaget främjar jämställdhet genom att bland annat använda kompetensbaserad intervjuteknik vid rekryteringar. Bolaget reviderar årligen samtliga policys. Jämställdhetsperspektivet är en viktig faktor för att trygga värdegrunden. Vidare gör bolaget kontinuerliga lönekartläggningar ur ett genusperspektiv för att minimera osakliga löneskillnader.

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. Under perioden januari – augusti har verksamheten och huset haft 2,03 miljoner besökare (f.å. 2,16 miljoner). Vår program och föreställningsverksamhet med betalande publik har tagit emot 250.468 besökare (f.å. 267.502) till våra verksamheter vid Sergels Torg, Skärholmen, Vällingby. Vår verksamhet med fri entré har besökts av 220.765 besökare (f.å. 244.247). Här inkluderas Parkteatern, som fram till 31 aug har haft 212 föreställningar (f.å. 202), med en publik om 186.899 besökare (f.å. 191 554). Övrig verksamhet med fri entré är Forum Debatt samt bibliotekens programverksamhet.

Biblioteksverksamheten har tagit emot 728.800 besök (f.å. 783.300) under samma period, varav barn och ungdomsbiblioteken tagit emot 210.100 besökare (f.å. 230.800). Barn och ungdomsbiblioteken har haft 33.800 utlån (f.å 34.800), vuxenbiblioteken har haft 81.100 utlån (f.å. 85.300). Utlån av böcker stiger, men utlån av AV-media (musik och film) sjunker, som en följd av ändrade konsumtionsvanor av musik och film.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Redan i budget 2016 har förväntningarna på biljettintäkter sänkts i förhållande till såväl budget som utfall 2015. Biljettintäkter för årets första åtta månader visar på ett lägre utfall än budgeterat med 12,3 mnkr. Bokade biljetter till föreställningar under hösten är också lägre än föregående år. I Tertial 2, 2016, sänker vi därför biljettintäktsförväntningarna med 18,4 mnkr jämfört med budget. För att på ett korrekt sätt analysera förändringen i efterfrågan från publiken planerar vi att göra en större djupare analys med trender i samhället kring publik verksamhet. Vi kommer i december/januari månad att genomföra en publikundersökning samt komplettera med extern medborgarundersökning om vilken kännedom som finns om Kulturhuset Stadsteatern.

Ernst & Young ("EY") presenterade februari 2016, i enlighet med ägardirektiven, en analys av Kulturhuset Stadsteaterns ekonomi efter samgåendet mellan Kulturhuset och Stadsteatern. Som komplement till den ekonomiska analysen gör en extern analys och rapport om den konstnärliga utvecklingen och utbudet av verksamheten efter samgåendet.

I fastigheten Skansen, Kulturhuset vid Sergels Torg planeras och utreds större investeringar av fastighetskontoret samt Kulturhuset Stadsteatern.

Glasbyte: Med start i oktober 2016 kommer fastighetskontoret i Stockholm att inleda projektet med att byta glaset i Kulturhuset Stadsteaterns fasad, ett arbete som beräknas pågå till och med 2017-12-31. 4000 kvadratmeter fasadglas ska bytas ut. Det omfattar mer än 1000 fasadglasrutor och beräknad tidsåtgång för hela projektet är ca 15 månader. En etablering och arbetsområde på gatumark är oundvikligt och en förutsättning för arbetet med byte av glasfasaden på Kulturhuset. Liggande förslag innebär gångtunnlar för passage framför Studio och Visit Stockholm. Projektet ansvarar för att erforderlig säkerhet i fastigheten bibehålls. *Se ärende no 8 i styrelseutskick.*

Upprustning av teknisk installation m.m. för fastigheten Skansen 23: Enligt fastighetsnämndens beslut 2016-06-14 fastslogs projektdirektiv samt att vidare utredningar

skulle genomföras i syfte att komma fram till ett ev. inriktningsbeslut avseende en upprustning av tekniska installationer i Kulturhuset och teaterhuset inkluderande eventuella kompletterande brandtekniska och energiförbättrande åtgärder. Detta arbete omfattar bl.a. tak, fasad och rulltrappor. Kulturhuset och teaterhuset är blåklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Allt eventuellt upprustningsarbete måste därför ske med hänsyn till fastighetens stora kulturhistoriska värde. *Se ärende no 9 i styrelseutskick.*

Upphandling nytt styrsystem Stora Scenen: Scenmaskineriet vid Stora scenen ska efter ca 25 års drift bytas ut. Systemet som inköptes från dåvarande Östtyskland, drabbas allt oftare av driftsstörningar. Systemet är svårt att underhålla då tillgång till reservdelar är ytterst begränsat. Bytet av styrsystem beräknas ta ca 3 månader. Ingen verksamhet kan bedrivas vid scenen under tiden för bytet. Ett nytt system innebär utökad funktionalitet, och en förbättrad arbetsmiljö då nuvarande system är tyngre och mer svårarbetat. Installation av ny utrustning planeras att genomföras i samband med de omfattande tekniska installationerna enligt inriktningsbeslut som kan komma att fattas i fastighetsnämnden enligt punkten ovan. *Se ärende no 10 i styrelseutskick.*

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Kulturhuset Stadsteaterns egenintäkter för tertial 2, 2016 uppgår till 56,6 mnkr, vilket är 10,3 mnkr lägre än motsvarande period föregående år, och 18,8 mnkr lägre än budget för motsvarande period. Det är framför allt biljettintäkter samt uthyrning av lokaler som genererat lägre intäkter. Kostnaderna för perioden uppgår till 323,3 mnkr, vilket är 2,3 mnkr lägre än motsvarande kostnader föregående år. Det är huvudsakligen lönekostnader som är lägre. De lägre lönekostnaderna är framför allt lägre kostnader för visstider, övertid, mertid, ersättning för röda dagar, ob-ersättningar samt ersättning för tilläggsarbete. Även pensionskostnaderna är något lägre som en följd av nytt pensionsavtal, samtidigt som arbetsgivaravgifterna procentuellt är högre. Resultatet för andra tertialen 2016 är -229,7 mnkr vilket är 7,5 mnkr sämre än föregående år.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -350,0 mnkr, i enlighet med det fastställda kravet för 2016. Biljettintäkterna beräknas uppgå till 73,9 mnkr, en minskning jämfört med budget med 18,4 mnkr och jämfört med föregående år en minskning med 20,2 mnkr (-21,5 %). Antalet betalande besökare beräknas minska med ca 70.000 på helår jämfört med föregående år. Övriga intäkter inklusive det statliga bidraget från Kulturrådet beräknas uppgå till 74,1 mnkr vilket är 7,2 mnkr lägre än budget, men 4,5 mnkr högre än utfall föregående år. Framför allt förväntas hyres- och sponsningsintäkter understiga budget, bland annat har Glasbytet av fasaden på Kulturhuset en viss påverkan på uthyrningsmöjligheterna under hösten. I prognosarbetet har intäktsförväntningarna för hösten skrivits ner, utifrån den beläggning som nu ligger på höstens föreställningar. Intäkterna för verksamheten kan variera, då utbudet och efterfrågan på föreställningar och utställningar varierar mellan åren. I år är osäkerheten något större än tidigare år, och intäkterna kan komma att sjunka ytterligare under hösten. För att arbeta aktivt med att bredda finansiering och söka nya intäkter har en affärsutvecklare engagerats från mitten av oktober. Personalen är den största tillgången, och

samtidigt den enskilt största kostnaden, ca 260 mnkr, vilket motsvarar ca 51 % av de totala kostnaderna.

För Svensk Scenkonst gäller från 1 januari 2015 ett avgiftsbaserat pensionsavtal, ITP1. Det nya pensionsavtalet har något lägre kostnader än tidigare års avtal, motsvarande ca 3,5 mnkr, jämfört med nivån som var innan det nya avtalet. Arbetsgivaravgifterna har ökat procentuellt gå grund av nya regler, motsvarande 2,5 mnkr jämfört med nivån före förändring av avgiftsberäkningen. Utifrån det nya pensionssystemet har Kulturrådet beslutat att 4,8 % av deras bidrag (motsv. 2,5 mnkr) är medel för ”kvalitetsstärkande insatser som främjar utveckling, förnyelse och kompetensutveckling inom scenkonstområdet”.

Eftersom Kulturhuset Stadsteaterns intäkter beräknas minska med 25,6 mnkr jämfört med budget, måste verksamheten, för att uppnå balans, minska kostnaderna med motsvarande belopp. Ett antal åtgärder har beslutats om; samtliga verksamheter får i Tertial 2, 2016 en lägre verksamhetsram än i budget, med uppdrag att dra ner på kostnader som är påverkansbara inom året. Antalet visstidsanställningar minskas, rörliga kostnader såsom inköp, utbildningar, tjänsteresor m.m. minskas. Självfinansieringsgraden för helåret beräknas i prognosen att ligga på 19 % att jämföras med 22 % för 2015. Marginalerna är små och verksamheten har en mycket god kostnadskontroll. Risken ligger framför allt i en fortsatt hög intäktsförväntan under hösten för såväl biljettintäkter som uthyrningar. Finansnettot beräknas till -4,3 mnkr vilket är 0,9 mnkr bättre än budget och 0,3 mnkr bättre än föregående år. Investeringarna beräknas uppgå till 15 mnkr, i enlighet med rapporterad investeringsnivå T1. Investeringarna avser nyinvesteringar på scenerna och i fastigheten vid Sergels Torg, IT relaterade nyinvesteringar, samt fastighetsinvesteringar i såväl Kulturhuset vid Sergels Torg som vid nya verksamheten i Vällingby.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Prioritering av ytterstaden

Målsättningen med verksamheten i Vällingby är att arbeta med en lokal förankring i civilsamhället. Vällingby är ett kulturhus och en mötesplats, i ett nära samarbete med Vällingby Medborgarhusförening Trappan. 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.

Med Barn- och ungdomsscenen i Skärholmen görs kultur tillgänglig för alla barn och unga på lika villkor, vilket är grundtanken i verksamheten. Här riktas blicken mot omvärlden på jakt efter berättelser, föreställningsformer och nya sätt att möta publiken. Skärholmenscenens uppdrag är att spela för barn och unga från 5 till 19 år men någon övre åldersgräns finns inte. Det i Skärholmen redan existerande Designlab S är en organisatorisk förebild för ett antal liknande, nya konstnärliga/mediale verksamheter. Skärholmens framtida Kulturhus utvecklas i samarbete med såväl Skärholmens stadsdel som Stockholmshem.

För att ytterligare befästa den kulturella närvaron i ytterstaden, planeras en turnéverksamhet liknande Parkteatern, under namnet ”Kretsteatern” men inomhus under höst och vår, med start under senhösten 2016.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under 2016 fortsätter arbetet med att effektivisera lokalutnyttjandet. Under sen-hösten lämnar vuxenbiblioteket Plattan för att dela lokaler på Plan 2 med Serieteket och Bibliotek Film & Musik. Detta möjliggör bättre samordning av personal och verksamhet. Det innebär att ytterligare 1 000 kvm återlämnas till Fastighetskontoret. Samtidigt byggs de tidigare administrativa ytorna på Plan 2 om för utökad verksamhet av bibliotek TioTretton. Under 2017 kommer utrymmet där Bibliotek Plattan nu är att användas för tillfällig verksamhet under bytet av glasfasaden. Utrymmet kommer att vara en välbehövlig ”lunga”, som möjliggör att verksamheten kan fortgå även under den omfattande renoeringen. Vad som händer med utrymmet efter 2017 diskuteras med Fastighetskontoret, viktigt är att det blir något som stämmer med Kulturhusets Stadsteaterns verksamhet.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning och praktik

Under sommaren har 10 ungdomar erbjudits sommarjobb och praktik på Lava Bibliotek & Verkstad

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Genom att Kulturhuset Stadsteatern är närvarande i City, Skärholmen, Vällingby med fast verksamhet samt i övriga ytterstadsområden genom Parkteaterns sommarturnéer, även med Kretsteatern, arbetar verksamheten med att tillgängliggöra kultur till medborgarna i allas våra områden.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Under de första åtta månaderna har Stadsteatern haft 31 textade föreställningar, däribland 2 st. på Parkteatern, i Bredäng och Åkeshov. 3 föreställningar har varit syntolkade.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Verksamheterna i Skärholmen och Vällingby arbetar med lokal förankring i civilsamhället och med delaktighet av barn och unga vuxna samt äldre, det vill säga för alla!

Verksamheterna Forum Debatt/Film och Konst/Design arbetar genom debattprogram, filmer på Klarabion och utställningsverksamheten på att locka nya publikgrupper till Kulturhuset Stadsteatern bidrar de till att skapa dialog och debatt.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

En ny organisation – en modern, flexibel och decentraliserad kulturorganisation – har förhandlats fram med Teaterförbundet och Akademikerföreningen i år från 1 juli 2016, och implementeras under hösten för att vara helt på plats vid årsskiftet. Syftet med den nya organisationen är att skapa en ännu mer effektiv och flexibel organisation, där medarbetarna får ökad delaktighet. Ledarskapet stärks så att cheferna har möjlighet att vara såväl närvarande som stödjande. Den nya organisationen är decentraliserad, initiativ och mandat att fatta beslut finns ute i organisationen. I slutdokumentet understryks att parterna är överens om

att gemensamt arbeta vidare inom den nya organisationen med mål att tillsammans värna de tillsvidareanställdas och visstidanställdas anställningar och säkerställa den konstnärliga verksamheten genom att upprätthålla en tillräcklig andel rörliga resurser. Den nya organisationen ska årligen utvärderas i samband med budgetprocessen.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Kulturhuset Stadsteatern satsar resurser på verksamheterna i Skärholmen och i Vällingby så att kulturen kommer närmare medborgarna. Verksamheterna utvecklas i nära samarbete med lokala aktörer. Dessutom turnerar Parkteatern redan varje sommar över hela Stockholm. I budget 2016 planerades för en ny verksamhet, Kretsteatern, som ska turnera i ytterstaden under höst/vinter/vår. Förutom att fördela kulturella resurser geografiskt närmare fler medborgare, arbetar Kulturhuset Stadsteatern genom t.ex. differentierade biljettpriser eller fri entré för att göra kulturen tillgänglig för så många som möjligt.

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 samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Under perioden har Arenagaraget avyttrats till Stockholm Parkering AB, i enlighet med genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Bolaget har uppdragit åt Exploateringskontoret att arbeta för att en försäljning av Norra och Södra byggrätterna ska kunna genomföras.

Det prognostiserade resultatet för 2016 beräknas till -150 mnkr (-152 mnkr) vilket är i enlighet med budget. Resultatförbättringen beror främst på ökade hyresintäkter för Tele2 Arena och Tolv Stockholm. Investeringarna beräknas till 40 mnkr i enlighet med budget.

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.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I maj 2016 var Stockholm värd för Eurovision Song Contest, ett unikt evenemang då alla våra fyra arenor, Globen, Hovet, Annexet och Tele2 Arena användes samtidigt. På plats fanns 42 delegationer, 2000 journalister och 4000 fans från hela världen. Biljetter såldes till elva olika evenemang och den kritikerrosade finalen sågs av 200 miljoner tv-tittare i direktsändning.

Under perioden har flera konserter genomförts, bland annat med Rihanna och Rod Stewart. I september kommer två konserter med Justin Bieber i en fullsatt arena och i december har Kent tre slutsålda konserter. Publiktillströmningen på fotbollsmatcherna är fortsatt god. Fotbollsmatcherna i Tele2 Arena under perioden juli-september besöktes av c:a 400 000. Världsartisterna kan fylla Tele 2 Arena med drygt 40 000 besökare per föreställning, populära evenemang i Ericsson Globe kan innebära 16 500 besökare. Hovet kan ta 8-9000 besökare. SkyView besöks av c:a 100 000 per år.

Tolv Stockholm har börjat hitta formerna och idag finns två hyresgäster, O'Leary's restauranger och Eventcenter har störst ytor. Den andra hyresgästen är Familjen Ahlbom som driver nattklubben Colosseum. Under första halvåret 2016 har Tolv Stockholm haft c:a 566 000 besökare

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat för perioden januari-augusti 2016 uppgår till -76,6 mnkr, jämfört med -101,4 mnkr för motsvarande period föregående år.

SGA Fastigheters intäkter utgörs av hyresintäkter från SGA Arenabolaget, Tolv Stockholm, markparkeringar samt Arenagaraget (t o m augusti 2016) och lokaluthyrning i YKL (t o m 15 september 2016).

Intäkterna för perioden ökar med 11,8 mnkr och kostnaderna ökar med 2,5 mnkr jämfört med föregående år. Intäktsökningen avser främst ökade hyresintäkter för Tele2 Arena och Tolv Stockholm. Investeringarna för perioden uppgår till 35,3 mnkr, vilket är högre än tidigare år då en stor del av årets planerade investeringar skulle vara genomförda inför Eurovision Song Contest i maj månad.

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.

Årsprognos

Koncernens resultat beräknas i tertial 2 i enlighet med budget, -150 mnkr jämfört med -152 mnkr i utfall föregående år. I det prognostiserade resultatet ingår 6,7 mnkr i reaförlust vilket avser de fastighetsförsäljningar bolaget genomför under verksamhetsåret. Dels har Arenagaraget sålts till systerbolaget Stockholms Stads Parkerings AB per 2016-08-31, dels kommer de s.k. Yttre Kommersiella Lokalerna (YKL) att säljas till Klöver, som äger Globen Shopping.

Bolagets prognostiserade intäkter beräknas till 82,9 mnkr (72 mnkr), en ökning med 13,9 mnkr mot budget vilket främst beror på ökade hyresintäkter från Tele2 Arena och Tolv Stockholm.

Rörelsekostnaderna i prognos ökar med 6,9 mnkr jämfört med budget till 91,5 mnkr (78,9 mnkr). Kostnadsökningen mot budget består dels av högre administrativa kostnader, dels av högre personalkostnader. De administrativa kostnaderna ökar främst på grund av ökade konsultkostnader där inhyrda konsulter bland annat täcker upp för föräldraledig personal och entledigad VD. De fastighetsrelaterade kostnaderna, driftskostnader samt akut och förebyggande underhåll, följer budget.

Personalkostnaderna uppgår i prognos till 22,1 mnkr (15,2 mnkr), en ökning med 5,6 mnkr mot budget. Ökningen avser avsättningar för pension till följd av entledigande av VD. Medelantalet anställda över verksamhetsåret är 17 personer.

De finansiella kostnaderna beräknas minska med 5 mnkr mot budget till -49 mnkr (68,5 mnkr) vilket dels beror på de fastighetsförsäljningar som görs under året, dels på det fortsatt gynnsamma ränteläget.

Investeringsvolymen beräknas i prognos i enlighet med budget och uppgår till 40 mnkr (21,4 mnkr). Bolagets investeringar avser planerat underhåll i bolagets fastigheter. Bland de pågående projekten kan nämnas förbättring av skalskyddet och wifi i Globen. Totalt har bolaget avsatt 60 mnkr för planerat underhåll, varav 40 mnkr beräknas som investeringar. Eventuellt kan en omfördelning mellan kostnad och investering bli aktuell, dock kommer den totala budgeten om 60 mnkr i planerat underhåll att hållas.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Enligt bolagets ägardirektiv för år 2016-2018 ska bolaget utreda förutsättningarna att avyttra garaget under Tele2 Arena till Stockholms Stads Parkering AB. En tredimensionell fastighetsbildning genomförs och garaget avyttrades per den 31 augusti 2016. Försäljningen är i enlighet med genomförandebeslutet för Tele2 Arena.

Bolaget har under perioden även tecknat ett fastighetsregleringsavtal med Klöver Stadion AB avseende försäljning av de Yttre Kommersiella Lokalerna (YKL). De byggdes i samband med uppförandet av Tele2 Arena och består av en entré till Globen shopping samt en uthyrbar lokalyta. YKL är idag en del av fastigheten Grishuvudet 2, men utgör egentligen en naturlig del av Globen shopping, mer än av Tolv Stockholm. För att möjliggöra en försäljning genomförs en tredimensionell fastighetsbildning.

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.

Stora projekt och investeringar

Arenorna Ericsson Globe, Hovet och Annexet är i stort behov av modernisering för att möta de krav som ställs på moderna evenemangsarenor. Det är angeläget att någon form av upprustning sker då teknikutvecklingen går snabbt och konkurrensen om artister och besökare är hård.

Bolaget utreder enligt beslutat projektdirektiv frågan om ”Utveckling av Arenatomten och Modernisering av Ericsson Globe” till en kostnad om 3 mnkr. En rivning av Hovet och en överflyttning av Hovets evenemang till Ericsson Globe samt tillgång på träningsrinkar för ishockey ingår som en förutsättning i utredningen.

Utredningen ska utgöra underlag för ett inriktningsbeslut i Stockholms Stad och ska möjliggöra att staden fattar ett beslut utifrån väl underbyggda och allsidigt belysta beslutsunderlag.

Enligt utredningsdirektivet beräknas utredningens resultat presenteras i januari 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

SGA Fastigheter beräknar att utredningen enligt beslutat utredningsdirektiv modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt rivning av Hovet kan komma att innebära ett genomförandebeslut överstigande 300 mnkr. Inga projekt planeras för över 50 mnkr.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

Bolagets verksamhet utgör en del av och ingår i vision Söderstaden. Globen-området kommer att förändras och ingå som en väsentlig del att utveckla Söderstaden med bostäder och lokaler. SGA Fastigheters roll är att säkerställa att Stockholm kan erbjuda moderna arenor och vara ett centrum för evenemang, idrott och annan underhållning. I våra idrottsarenor, främst Hovet, bedrivs utöver elitidrott också ungdomsverksamhet där exempelvis Djurgårdens

IF:s J18 och J20 hockeylag har Hovet som hemmaplan. En viktig del i bolagets mål är att skapa en trygg och trivsamt miljö för alla.

Förbättra lokalutnyttjandet

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

2. Ett klimatsmart Stockholm

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.

Målet för köpt energi bedöms att uppfyllas för 2016. På grund av ett driftsstopp på solcellsanläggningen på Hovet under juli och augusti beräknas utfallet för energiproduktionen baserad på solenergi bli något lägre än årsmålet.

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.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

I samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen planerar bolaget att erbjuda en 3 månader lång kommunal visstidsanställning. Därutöver har fyra ungdomar haft sommarjobb hos bolaget.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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*. Arbetet med att åtgärda de så kallade B-punkterna pågår och beräknas vara slutfört till årsskiftet. Bolaget har en representant i Funktionshinderrådet.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget har få anställda med liten personalomsättning och låg sjukfrånvaro. Vid nyrekryteringar eftersträvas mångfald gällande kön, ursprung och ålder.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

I syfte att locka en bredare publik utreds, i samarbete med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arenas, hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher.

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.

Utbildning i Stockholmskunskap genomfördes den 3 maj där 150 personer från hotell, museer och andra aktörer fick möjlighet att lära sig mer om Stockholm och hur viktigt bemötandet är för en positiv bild av staden.

I samband med att Eurovision Song Contest arrangerades i Stockholm genomfördes, den 7 maj, Songwriters Night ESC på POP House Hotel. Aktiviteterna på POP House hotell riktade sig till att lyfta både internationella låtskrivare och artister och till att marknadsföra det svenska musikundret. Arbetet med kreativa näringar syftar till skapa fler arbetstillfällen i Stockholm och marknadsföra Stockholm som investerings- och etableringsort.

I maj bjöd näringsministern Mikael Damberg in till ett besöksnäringsforum. Omkring 20 representanter från offentlig sektor och näringslivet samlas av statsrådet för att fokusera på relevanta frågeställningar som leder till en starkare besöksnäring. Departementet har också tagit initiativ till en grupp som fokuserar särskilt på evenemang och kongresser.

I samarbete med Filmregion Stockholm Mälardalen marknadsfördes Stockholm som inspelningsstad vid Filmfestivalen i Cannes den 12-15 maj. Seminarier och andra aktiviteter genomfördes vilka syftade till att locka nya filmproduktioner till stockholmregionen. Medverkade gjorde bland annat kulturborgarrådet Roger Mogert.

Den 31 maj genomfördes Finansborgarrådets första Stockholmslunch. På lunchen deltog över 100 personer från olika delar av näringslivet i Stockholm. Temat för lunchen var ”Stockholms hållbara tillväxt – framtida utmaningar” och huvudtalare var Johan L Kuylenstierna, vd Stockholm Environment Institute. Därutöver har Finansborgarrådet bjudit in till två näringslivsluncher för att diskutera utmaningar och möjligheter inom ett antal olika branscher. Årets luncher hittills har berört Start Up bolag samt miljöteknikbolag.

Meetingshow i London, som arrangerades den 14-16 juni, är en mäsas som riktar sig mot konferens- och mötessegmentet. I samarbete med Stockholms besöksnäring marknadsfördes regionen på temat hållbara möten.

I juni genomfördes Symposium Stockholm, en vecka innehållandes både utdelning av Polar Music Prize, seminariet Polar Music Talks och konferensen Brilliant Minds. I samarbete med arrangörerna har program för journalister tagits fram inom olika ämnesområden och internationella journalister tagits mot. Aktiviteterna syftar till internationell marknadsföring och att sprida budskapet om Stockholm som en innovativ och kreativ stad.

I juli arrangerades Travel Bloggers Exchange, Tbox, världens största sociala medier-kongress på Stockholm Waterfront Congress Centre. Deltagarna bestod av resebloggare, författare, och resebransch som jobbar med sociala medier. Närmare 700 personer deltog i konferensen och de förturer som arrangerades för att deltagarna skulle få möjlighet att se och uppleva Stockholm. Resultatet visar att över 20 miljoner läsare hittills har tagit del av utfallet för resedestinationen Stockholm i sociala medier.

Den 17 augusti genomfördes en kick off för jury och 2016 års Innovationsstipendie öppnades för ansökningar. Stipendiet är öppet att söka för personer som är bosatta i eller verkar i Stockholms län.

I syfte att skapa större effekt av den internationella marknadsföringen av Stockholm och stärka stadens position ytterligare pågår en process avseende en gemensam samarbetsform i samarbete med VisitSweden. För att effektivisera arbetet med att attrahera privatresenärer till Stockholm i samarbete med VisitSweden har ett verktyg producerats som bygger på styrdokument och marknadsföringsmaterial kring det Stockholm som kommuniceras.

I syfte att utveckla www.stockholm.se/foretag för en bättre service till näringslivet har en förstudie avseende utveckling av stadens digitala företags- och evenemangslots slutförts. Arbetet med att söka medel från projektkontoret för Digital Förnyelse för ett utvecklingsprojekt som syftar till en ny användarorienterad hemsida med integrerad tillståndsguide för stadens företagare pågår.

De investeringar (kapitalinvesteringar, etableringar, strategiska samarbetet och uppköp) som, genom omvärldsbevakning, har registrerats ser ut att tangera 2015 års siffror inom SBA regionen. ICT är det område som genererat flest investeringar. Det totala investeringsvärdet under perioden är ca 80 miljarder SEK (varav ett uppköp, Meda AB, står för 60 miljarder SEK). Till och med mitten av augusti har 49 uppköp genomförts där internationella aktörer köpt bolag i stockholmsregionen, jämfört med 65 uppköp under hela 2015.

Efter Sveriges vinst i Eurovision Song Contest (ESC) 2015 gav SVT värdskapet för att genomföra evenemanget, 2016, till Stockholm. Kommunfullmäktige beslutade att kommunstyrelsen var övergripande ansvarig för evenemanget och att SBR hade det operativa ansvaret. En projektorganisation tillsattes bestående av medarbetare från stadens bolag och förvaltningar vilka hade till uppgift att uppfylla stadens åtaganden enligt avtal med SVT. ESC genomfördes i maj som planerat. Den turistekonomiska undersökningen visar att tillresta besökare (publik, media, fans och delegationer) har spenderat 366 mnkr i Stockholm. Totalt har Stockholm, i samband med ESC, omnämnts i 54 026 redaktionella artiklar i över 100 länder. Motsvarande siffror avseende sociala medier är 149 150 inlägg och TV-sändningarna sågs av 204 miljoner tittare. En slutrapport är under framtagande.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige satt delvis kommer att uppfyllas. Nöjd Kund Index undersökningen avseende besökare på Stockholm Visitors Center genomförs inte med anledning av att biljettförsäljningen upphör. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Under årets första kvartal fortsatte Stockholms positiva utveckling. Lönesumman ökade jämfört med motsvarande kvartal 2015 i både Stockholms län (+6,6%) och stad (+7%). Det startades totalt 6 740 företag i länet under första kvartalet varav 3 930 i staden. I förhållande till samma kvartal 2015 innebar det en ökning med sju procent i länet och två procent i staden. Samtidigt minskade antalet konkurser (-10,7% i länet och 10,2% i staden).

På arbetsmarknaden utvecklades sysselsättningen positivt (+1,5% i länet och +1,4% i staden). Sysselsättningen i länet ökade mest inom hotell- och restaurangbranschen samt byggindustrin under årets första kvartal. Antalet lediga jobb ökar i både Stockholms län och stad med antalsmässigt störst ökning bland företag verksamma inom finansiell verksamhet och företagstjänster. Samtidigt minskade antalet varsel både i länet och i staden och arbetslösheten fortsatte minska i både Stockholms län och stad jämfört med samma kvartal 2015.

Under de senaste fyra kvartalen har länet fått 34 100 fler invånare varav drygt 11 000 i staden motsvarande befolkningsökningar motsvarande 2 och 1 procent. Bostadsbyggandet ökade kraftigt i både länet och staden jämfört med första kvartalet 2015. Totalt har drygt 14 400 lägenheter påbörjats i länet under de senaste fyra kvartalen, varav 5 900 i staden.

Besöksnäringen

I juni registrerades knappt 1,3 miljoner gästnätter i Stockholms län vilket var tre procent fler än i juni 2015. De internationella övernattningarna ökade med fem procent under månaden och de nationella övernattningarna ökade med två procent. Under första halvåret har därmed knappt 6 miljoner kommersiella övernattningar gjorts i länet varav 4 miljoner i staden. Det motsvarar en ökning med fem procent i länet och sju procent i staden jämfört med motsvarande period föregående år.

Verksamhetsförändringar

I maj godkände Bolagsverket kommunfullmäktiges 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 2

Koncernens resultat uppgår till 14,4 mnkr för perioden vilket är 16,2 mnkr högre än utfallet föregående år.

Kostnaderna uppgår till 189,8 mnkr för perioden vilket är 1,8 mnkr lägre än utfallet föregående år. Genomförandet av ESC har ökat kostnaderna för perioden med 99,8 mnkr samtidigt som nedläggningen av Stockholmskortet, engångsutbetalningen avseende skapandet

av en filmfond samt omstruktureringskostnader och verksamhetsförändringar 2015 har minskat kostnaderna med motsvarande belopp.

Det ekonomiska resultatet för ESC uppgick till 101,8 mnkr för projektperioden 2015-2016 varav 99,8 mnkr belastade periodens resultat. Projektets totala budget uppgick till 101,1 mnkr vilket är en avvikelse på 0,7 mnkr mot projektbudget motsvarande 0,7 procent. I samband med att staden gav SBR det operativa ansvaret för ESC fakturerade SBR staden 95 mnkr. En slutreglering av projektet sker genom att SBR kommer söka utökad ersättning från kommunstyrelsen om 6,8 mnkr.

Kostnaderna för personal har minskat med 3,6 mnkr och uppgår till 40,0 mnkr för perioden. Sjukfrånvaron är fortsatt låg.

Intäkterna uppgår till 203,4 mnkr för perioden vilket är 14,7 mnkr högre jämfört med föregående år. Nedläggningen av Stockholmskortet 2015 har minskat intäkterna för perioden med 70 mnkr samtidigt som genomförandet av ESC har ökat intäkterna för perioden med 85 mnkr.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,8 mnkr för perioden vilket är 0,2 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

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

Kostnaderna för året beräknas till 248,5 mnkr vilket är 101,9 mnkr högre jämfört med budget.

Intäkterna beräknas för året till 247,4 mnkr vilket är 102 mnkr högre jämfört med budget.

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

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

Sedan maj 2016 besöker Start-Up Stockholms ambulerande buss (Business Truck) olika platser i Stockholm, med huvudfokus på ytterstaden. Detta i nära samråd med stadens jobbtorg, stadsdelsförvaltningar med flera. Business Trucken bemannas av två informatörer vars arbetsuppgifter innefattar att informera om Start-Up Stockholms erbjudande och hålla startmöten. Affärs- och innovationsrådgivning erbjuds några timmar på dag i ett specialbyggt rådgivningsrum i bussen.

Det tredje och årets sista planerade utbildningstillfälle har genomförts riktade mot de lokala näringslivssekreterarna. 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. Resultatet är ett antal kontaktkartor över berörda förvaltningar och paraplyorganisationer som är av värde för näringslivsuppdraget samt en kartläggning av respektive stadsdelsförvaltnings näringslivsarbete. Utbildningsserien har även mynnat ut i ett PM som syftar till att tydliggöra ansvarsfördelningen avseende stadens näringslivsarbete samt att därmed underlätta näringslivsarbetet i stadsdelarna.

2. 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 av koncernens riktlinje för miljövänliga resor i tjänsten pågår. 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.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under tre sommarveckor har 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

4. 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



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

88 (95)
2016-09-26

insikt om vikten av jämlikhet m.m. Inför lönerevision har aspekten på jämställda löner uppmärksamats.

S:t Erik Försäkring

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 arbetet 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 klimatsmart 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.

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

Te två första tertialen 2016 har varit en mycket lugn period med ovanligt få skador. Bolaget har inte heller drabbats av några riktigt stora skador.

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.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för de två första tertialen uppgår till 45,5 mkr (6,6 mkr). Premieintäkten uppgick till 88,6 mkr (85,7 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 22,9 mkr (25,2 mkr) vilket är en sänkning med 2,3 mkr.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 9,7 mkr (42,0 mkr), vilket är 32,3 mkr lägre jämfört med föregående år. Detta beror på färre och mindre skador under perioden. De redovisade administrativa kostnaderna för andra tertialet blev 12,8 mkr (12,8 mkr), vilket är samma nivå som föregående år.

Årsprognosen

Bolagets resultat de två första tertialen överstiger kraftigt vad som budgeterades för helåret. Den budgeterade omsättning och driftskostnaderna (inklusive personalkostnader) har utvecklats enligt plan. Resultatet är 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 försämrans. Emellertid är skaderesultatet så här långt så bra att det är föga troligt att det ska radera ut hela årsresultatet. Av det skälet har bolaget valt att revidera sin prognos för året. Istället för ett årsresultat på 1 mnkr före bokslutsdispositioner och skatt räknar bolaget med ett plusresultat om 20 mnkr.

Stora projekt och investeringar

S:t Erik Försäkring har inte drivit några större projekt eller gjort några större investeringar under tertialet.

S:t Erik Livförsäkring

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. Under perioden har S:t Erik Liv allokerat om sina placeringar för att helt undvika aktier i fossilbränsleproducerande bolag. 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 pensionsutbetalningarna fördelas mellan könen.

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 2016.

Kapitalmarknaden

Under årets två första tertial har det svenska indexet SBX-Cap Etiskt stigit med 3,3 procent och det globala indexet MSCI All Countries World Index med 7,3 procent i SEK. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 3,3 procent och den globala med 4,3 procent. Sammantaget gav detta en avkastning i aktieportföljen om ca 19 miljoner kronor.

På räntemarknaden föll räntan på den långa statliga nominella obligationen 1056 (2032) med -118 punkter under årets första två tertial. Under samma period föll räntan på den långa statliga reala obligationen 3104 (2028) med -104 punkter. Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden i marknadsränta mellan dessa två obligationer (1056 vs. 3104) föll från 1,94 procent vid årsskiftet 2015/2016 till 1,80 procent per den sista augusti. Det har resulterat i att bolagets obligationsportfölj stigit med ca 186 miljoner kronor hittills under 2016.

Livbolagets totala tillgångsportfölj har ökat med ca 162 miljoner kronor under 2016 efter det att utbetalda pensioner räknats av. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med ca 154 miljoner kronor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2 2016

De två första tertialens omsättning om 41,4 miljoner kronor var en miljon kronor högre än samma period föregående år.

Driftskostnaderna blev 4,9 miljoner kronor vilket var 0,6 miljoner kronor lägre jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 205,5 miljoner kronor vilket är cirka 123,4 miljoner kronor högre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 154 miljoner kronor vilket kan jämföras med en minskning om 18,2 miljoner samma period föregående år.

Resultatet för perioden blev plus 29,4 miljoner kronor vilket kan jämföras med plus 75,8 miljoner kronor samma period föregående år. Avvikelsen beror till största delen på att de försäkringstekniska avsättningarna steg mer i värde under perioden jämfört med samma period föregående år.

Årsprognosen

Bolagets resultat de två första tertialen 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.

Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av sista delen om 1,9 miljoner kronor är planerad till sista tertialet 2016.

S:t Erik Markutveckling

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 fastigheter som ska ägas långsiktigt.
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 aktivt söka strategiska projekt för stadens långsiktiga utveckling.

Bolagets detaljerade mål och aktiviteter redovisas i ILS-rapport.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger fyra nio tomträtter 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 byggnader till staden, denna planering sker i samråd med exploateringsnämnden.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

S:t Erik Markutvecklings **resultat** för perioden januari-augusti år 2016 uppgår till 41 mnkr. Utfallet är bättre än budget, bl a till följd av låga energikostnader och att bolagets driftkostnader för nyförvävade fastigheter varit lägre än budgeterat. Även bolagets kostnader för planerat underhåll har varit låga, då planerade underhållsåtgärder kommer utföras under årets tredje tertial.

Årsprognos

S:t Erik Markutvecklings **resultat** prognostiseras år 2016 till 48 mnkr vilket är bättre än det av kommunfullmäktige beslutade resultatkravet om 28 mnkr.

Koncernens omsättning beräknas uppgå till 295 mnkr mnkr, där **intäkterna** i allt väsentligt baseras på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjlig uthyrning. De högre intäkterna gentemot tidigare år, är främst hänförliga till de nya

tomträtter som förvärvades i november 2015 (på Årstafältet /Norra Djurgårdsstaden). Detta innebär också, till viss del, högre driftskostnader.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 135 mnkr, varav 112 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning. I jämförelse med budget förväntas kostnaderna minska, främst till följd av lägre el- och värmekostnader, och lägre kostnader än budgeterat i de fastigheter som förvärvades under år 2015.

Underhållskostnader prognostiseras till 23 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 13 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till ca 10 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, belysning och brandskyddsåtgärder.

Prognostiserat finansnetto år 2016 uppgår till -44. Räntenettet 2016 är något förbättrat i jämförelse med budget.

Koncernens investeringar under 2016 prognostiseras till 67 mnkr och består främst av hyresgäst Anpassningar och ventilationsåtgärder. Dessa investeringar är nödvändiga för att säkerställa 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.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Planering sker inför överlåtelse av byggnader i Slakthusområdet till stadens exploateringsnämnd. Under förutsättning av erforderliga beslut planeras överlåtelse ske under första halvåret 2017. Överlåtelsen sker inför kommande stadsutveckling och kan enligt nuvarande planer bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter samt en skola.

Stora projekt och investeringar

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

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

3. 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 tillträdde lokalerna under 2015 för ombyggnad och skolverksamhet i lokalerna har påbörjats fr.o.m. höstterminen 2016.

4. Ett klimatsmart Stockholm

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

Bolaget har under året fortsatt arbetet med energieffektiviseringar vilket är gynnsamt såväl miljömässigt som ekonomiskt. Bolaget kommer fortsätta utbyte av tekniska installationer för att minska el- och värmeförbrukning – 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.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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

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.

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, vid hyresgästkontakter och hyresgästundersökningar, sträva efter att medvetandegöra eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män upplever bolagets lokaler, kontakter med kunder mm. Under tredje tertiet kommer hyresgästdialog genomföras där frågan kommer att belysas. Vidare pågår arbete med att tillsammans med externa leverantörer inkludera ett jämställdhetsperspektiv i upphandlad verksamhet.