

Handläggare:
Inger Kjaerboe, 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Budget och ägardirektiv 2017 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget och ägardirektiv 2017, inklusive bilagor, för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Samtliga bolagsstyrelser får i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2017 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Koncernledningen får i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Föreslagna limitgränser för bolagen år 2017 och direktutlåning via moderbolaget till SGA Fastigheter och Stockholms Stadsteater godkänns (bilaga 8).
5. Besluten justeras omedelbart.

Ingela Lindh

VD

Bakgrund

Kommunfullmäktige tog den 17 november 2016 beslut om Budget 2017 för Stockholms stad och inriktning 2018-2019 samt ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB.

Koncernen Stockholms Stadshus AB är helägd av staden och är en del av kommun-koncernen. I koncernen ingår 17 aktiva bolag, inklusive moderbolaget. Bolagen indelas i tre huvudområden; fastigheter, infrastruktur samt övriga bolag. Därutöver finns ett vilande bolag och två intressebolag. Hälften av koncernens bolag har egna underkoncerner.

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

Ärendet

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

Koncernens bolag har tagit fram budgetförslag/verksamhetsplaner till sina respektive styrelser, som utgår från de ägardirektiv, inriktningsmål, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner som fastställts i kommunfullmäktiges budget 2017.

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

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

Koncernledningen har analyserat dotterbolagens budget/verksamhetsplaner för 2017. Förutom de övergripande inriktningsmålen antas genom detta ärende även ägardirektiven, gemensamma indikatorer samt särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

I det följande redovisas ett sammandrag av bolagens planer för år 2017 för att genomföra sina uppdrag fördelade på kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Detaljerad redovisning återfinns i ILS-webb och i bilaga 5 med VD-kommentarer.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Den fortsatta bostadsbristen begränsar stadens och stockholmarnas utveckling. Bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror och ett fördubblat bostadsbyggande inom de allmännyttiga bostadsbolagen. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 har kompletterats med ett mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, ska successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder till minst 3 000 per år från 2019. Bolagen

räknar med att påbörja sammanlagt drygt 2 200 lägenheter och färdigställa drygt 1 200 lägenheter under 2017.

Svenska Bostäder planerar att 2017 uppnå 900 påbörjade bostäder. Större projekt är Albano vid Roslagstull med ca 450 student- och forskarlägenheter och Stockholmshusprojektet kvarteret Ledinge i Tensta med 172 lägenheter. Familjebostäder ökar produktionstakten och planerar att påbörja ca 780 lägenheter under 2017. Större projekt finns i Älvsjöstaden, Sättershöjden i Rågsved och Perstorp i Sköndal. Stockholmshems prognos för byggstartar 2017 är ca 600 lägenheter med stora projekt i Hammarby Sjöstad och Solberga. Det pågår ett aktivt arbete hos bostadsbolagen med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning och leta projektfastigheter att förvärva.

Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan. I detta projekt samarbetar de tre bostadsbolagen med berörda förvaltningar för att med snabbare processer och standardisering nå lägre kostnader i byggprojekten utan försämrad kvalitet och krav på hållbarhet. Arbetet ska leda till att bolagen tillsammans får ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. De första Stockholmshusen har påbörjad byggstart under 2017. För Svenska Bostäders del planeras projekt närmast i Tensta, Östberga och Kärrtorp. Familjebostäder har för närvarande ca 450 lägenheter i Farsta, Årsta och Bandhagen med inriktningsbeslut i bolagets projektportfölj, merparten med byggstart under 2018. I närtid förväntas beslut om ytterligare ca 400 lägenheter. Stockholmshem planerar att byggstarta sitt första Stockholmshus med 80 lägenheter i Solberga under slutet av 2017.

Även andra bolag inom koncernen arbetar med nyproduktionsmålet. S:t Erik Markutveckling ser löpande över möjligheterna att bygga om tomma kommersiella lokaler till studentbostäder. SGA Fastigheter kan vid en försäljning av de norra byggrätterna, Hovet och Söderstadion bidra med mark för att bygga nya lokaler och bostäder.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Bostadsbolagen har i uppdrag att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Svenska Bostäder fortsätter arbetet med projektet Snabba hus, som drivs i samarbete med jagvillhabostad.nu. Syftet är att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Svenska Bostäder har markanvisning för ca 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby. Det finns också ett pågående arbete att söka efter mark, med en målsättning om byggstartar för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Stockholmshem planerar att byggstarta ca 180 studentlägenheter under 2017 och färdigställa 172 stycken lägenheter vid årsskiftet 2017/2018. Svenska Bostäders påbörjade Albanoprojekt ska på sikt ge Stockholm mer än 1 000 nya student- och forskarlägenheter. I kvarteret Plankan planeras även för 50 studentbostäder med produktionsstart våren 2017. Ytterligare projekt är Dalen 13, med drygt 50 studentlägenheter samt 50 lägenheter vid Islandstorgets tunnelbanestation. Under 2017 kommer 246 studentlägenheter i före detta S:t Görans gymnasium färdigställas. Familjebostäder har knappt 1 000 studentlägenheter i

projektportföljen. Av de lägenheter som påbörjas 2017 är drygt 350 studentlägenheter, belägna i Farsta och Älvsjö.

Stockholmshem kommer fortsätta att lämna ett stort antal bostäder till SHIS. Under första halvåret 2017 kommer dryga 200 lägenheter i en ombyggd fastighet i Råcksta och 90 lägenheter i projektet Sjöbotten i Älvsjö att överlämnas. Familjebostäders planerar för tre gruppboenden i nyproduktionsprojekten i Norra Djurgårdsstaden och Nockeby.

Micasa Fastigheter arbetar med en större utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Detta utifrån kommunstyrelsens beslut om Äldreboendeplan 2017 med utblick mot 2040. Behov finns av utbyggnad av 28 vård- och omsorgsboenden fram till 2040 där varje boende omfattar mellan ca 50 och 90 lägenheter. I Rinkeby startades arbetet med ny detaljplan under hösten 2016 och i Skarpnäck kommer arbetet påbörjas i början av 2017.

Bostadsförmedlingen är en viktig samarbetspart för bostadsbolagen. Under 2017 planerar Familjebostäder att avsätta 135 lägenheter lämpliga som försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad-först-lägenheter. Stockholmshem kommer avsätta 184 lägenheter och Svenska Bostäder 182 lägenheter. Härigenom uppnås målet om sammanlagt 500 lägenheter. Bolagen arbetar även vidare med lägenheter lämpliga för kompiskontrakt, både för ungdomar och för personer över 65 år.

Nyanlända

Stockholms stad står inför en fortsatt utmaning att under 2017 fortsätta ordna boende åt drygt 6 000 personer som fått uppehållstillstånd. Att bidra med boende, både för akuta och för mer långsiktiga behov, är en prioriterad uppgift för stadens fastighetsbolag och nämnder.

Bostadsbolagen arbetar med att se över både kortsiktiga och långsiktiga lösningar. Stockholmshem har under 2016 överlämnat förslag på lämpliga lokaler för akutboenden till Socialförvaltningen, som besiktigat de lokaler som varit av intresse. För närvarande är tre objekt aktuella för korttidsboende; bostadspaviljonger i Gröndal, kontor i Midsommarkransen och ett tidigare akutboende i Årsta. I samarbete med SHIS Bostäder har Stockholmshem under året uppfört modulbostäder i Fagersjö och avsikten är att gå vidare med ytterligare projekt där modulbostäder uppförs på mark som anvisas av staden. Stockholmshem har även sökt bygglov för flertal projekt med tillfälliga bygglov och förhoppningen är att kunna byggstarta knappt 1000 lägenheter i bostadsmoduler.

Familjebostäder erbjuder SHIS att från och med hösten 2016 hyra samtliga lägenheter som tomställs med korttidskontrakt, t.ex. inför förestående renovering eller ombyggnation.

Micasa Fastigheter är det bolag som har högst leverans och har en fortsatt beredskap att snabbt ställa om användningen av en del av sina fastigheter för att bistå staden i arbetet med att skapa bostäder för nyanlända. Under 2016 tog bolaget fram ett koncept för paviljongboende och inväntar beställningar från stadsdelarna inför 2017. Under 2017 kommer bolaget fortlöpande inventera fastighetsbeståndet och kartlägga tomställda och uppsagda ytor.

SISAB har under vissa omständigheter möjligheter att bidra med lokaler till akutboenden för nyanlända. Inventering av fastighetsbeståndet har genomförts och det finns objekt som kan vara lämpliga.

Även S:t Erik Markutveckling prövar löpande möjligheterna till att i dialog med socialnämnden erbjuda lokaler till boenden för nyanlända eller andra prioriterade grupper.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Gemensamt för bostadsbolagen är att man arbetar med trygghetsfrågor genom välskötta fastigheter och utemiljöer, tillgänglighet, närvaro och synlighet i sina områden. Satsningar görs på vackrare gårdar och grönområden för mer levande stadsdelar samtidigt som bolagen har en strategisk trygghetsplanering med t.ex. bra belysning och lägre buskar och träd. De arbetar även för att minska antalet störningsärenden och olovliga andrahandsuthyrningar. Bolagen samarbetar och samverkar även med andra aktörer för att nå framgång i arbetet, bl.a. genom trygghetsvandringar. Bostadsbolagens gemensamma och framgångsrika projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljöer, med särskilt fokus för att öka kunskaperna kring våld i hemmet och hur man som anställd eller granne kan agera i dessa situationer, har genomförts och fortsätter i övriga områden under 2017. Bostadsbolagen samarbetar med Bostadsförmedlingen i tillgänglighetsfrågor för möjligheter till förlängt kvarboende, vilket är en viktig trygghetsfaktor

SISAB fortsätter arbetet med tryggare skolor och minskad skadegörelse genom trygghetsvårdar, som uppmärksammar och identifierar mörka och otrygga platser samt potentiella skadeförebyggande åtgärder. Bolaget har tagit fram ett informationsbrev för ungdomar respektive föräldrar och lärare med information om hur alla kan hjälpa till med att minska skadegörelsen.

Stadsteaterns verksamheter i Skärholmen och i Vällingby bidrar till att göra dessa stadsdelar levande, precis som Kretsteatern och Parkteatern gör med sina turnéer i olika stadsdelar.

Prioritering av ytterstaden och deltagande i de lokala utvecklingsprogrammen

Staden har ett tydligt fokus på de delar av staden som har störst behov, i enlighet med beslutade riktlinjer för det lokala utvecklingsarbetet. Berörda bolag ska aktivt delta och implementera de lokala utvecklingsprogrammen.

Svenska Bostäder fortsätter att tillsammans med systerbolagen ta ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga av stadsdelarna på Järva under 2017 och i slutet av året beräknas närmare 70 procent av lägenhetsbeståndet vara upprustat.

För Stockholmsdelsdelen handlar de lokala utvecklingsprogrammen främst om att bidra till utvecklingen i Skärholmen och Skarpnäck. I Skärholmen kommer projektet Fokus Skärholmen startas upp. Syftet är att verka för en positiv utveckling av stadsdelen genom bl.a. renovering av befintliga bostäder, nyproduktion av bostäder och flytt av bolagets huvudkontor. Genom Skarpnäckslyftet deltar Stockholmsdelens i möten med resursenheten och polis. Bolaget har områdesvårdar som går runt i sina fastigheter samt stöttar en ungdomsgård.

Stockholmshem fortsätter också ett arbete i Rinkeby med lokala ekoprojekt och i Hässelby kommer bolaget tillsammans med stadsdelen genomföra trygghetskapande åtgärder.

Stockholmshems utvecklingsprojektet Bagarmossen SmartUp kommer under 2017 att avslutas. Projektet har bl.a. inneburit en utveckling av Folkets hus och dess verksamhet, skapande av odlingsytor och genomförande av skyltprogram. Stockholmshem kommer fortsätta att vara en aktiv samarbetspart med ett antal företagare som arbetar med hållbarhet på olika sätt.

Familjebostäder deltar aktivt i de lokala utvecklingsplanerna för ytterstaden och samverkan med stadsdelsnämnderna ska öka ytterligare, särskilt i bolagets fokusområden. Inom projektet Fokus Rågsved samarbetar Familjebostäder med fastighetsägarföreningen och utveckling av Rågsveds centrum är en viktig del för hela områdets utveckling. Bolaget planerar även för nya bostäder, både vanliga hyresrätter och studentbostäder. Tillskottet av nya bostäder innebär nytt befolkningsunderlag till butiker och annan service. Även trygghetsåtgärder kommer genomföras. Fagersjö är för närvarande bolagets fokusområde inom stadsdelen Farsta. I Farstas lokala utvecklingsprogram som framtagits av stadsdelsnämnden finns planer att under 2017 ta fram ett konkret förslag till utveckling som omfattar både bostäder, lokaler och service. Förhoppningen är att kunna presentera ett förslag som innehåller 1 000 nya bostäder till Fagersjö, med blandade upplåtelseformer.

I Rinkeby går Rinkebystråket in i en ny fas och det är viktigt att fortsatt stödja de etablerade butikerna och restaurangerna. Därutöver arbetar Familjebostäder vidare med fastighetskontoret för ett eventuellt övertagande av Folkets hus i Rinkeby. Möjligheter finns att utveckla fastigheten till en attraktiv och central plats i Rinkeby.

Micasa Fastigheter deltar i de lokala utvecklingsprogrammen tillsammans med stadsdelsförvaltningar och övriga berörda bolag.

SISAB kommer under året att samarbeta främst med stadsdelarna Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Rinkeby-Kista, Skärholmen samt Spånga-Tensta för att öka tryggheten och att minska skadegörelsen.

För att möta behovet av elevplatser har SISAB som mål att skapa 5 000 platser för förskola och skola under 2017. För att lyckas med detta förstärker bolaget inom området fastighetsutveckling och förvärv. Under 2016 har SISAB tecknat avtal om extern förhyrning för skolverksamhet med ca 2 200 elevplatser i Länsstyrelsens gamla lokaler inom fastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen. För att klara framtida skolplanering bedöms att inhyrningar hos externa fastighetsägare kommer att öka.

Bland de större pågående projekten under 2017 finns Frans Schartaus Handelsinstitut, Nälstaskolan i Hässelby-Vällingby, Farsta Grundskola och Långbrodalsskolan i Älvsjö, samt ny skola på fastigheten Brandstegen 1 i Midsommarkransen. SISAB kommer färdigställa fem

skolor och sex förskolor under 2017, vilket innebär drygt 2 000 tillkommande platser i skolor, 500 platser i förskolor samt 2 500 platser i paviljonger.

SISAB planerar i samarbete med utbildningsnämnden för ett antal konstgräsplaner i anslutning till befintliga skolor i ytterstaden. Utöver detta finns planer på målningsprojekt i ett par ytterstadsskolor, t.ex. en muralmålning på en skola i Skärholmen.

Stockholms Stadsteater satsar fortsatt resurser på verksamheterna i Skärholmen och i Medborgarhuset Trappan i Vällingby med målsättningen att medborgare överallt i staden ska ha nära till kulturen. I början av 2017 drar Kretsteatern igång sin verksamhet i ytterstaden, med premiär i Farsta. I Skärholmen kommer verksamheten utvecklas till ett Kulturhus, bl.a. med en biografverksamhet i samarbete med Folkets Bio.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I och med att Stockholm växer är behovet av ytterligare platser inom förskola och skola stort. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor ska öka och investeringsbudgeten för nya skolor fördubblas under budgetperioden. Vid utbyggnad ska hänsyn tas till hur en ökad segregation motverkas.

För att möta behovet av elevplatser har SISAB som mål att skapa 5 000 platser för förskola och skola under 2017. För att lyckas med detta förstärker bolaget inom området fastighetsutveckling och förvärv. Bolaget satsar även på förbättrad styrning av projekten.

Bland de större pågående projekten under 2017 finns Frans Schartaus Handelsinstitut, Nälstaskolan i Hässelby-Vällingby, Farsta Grundskola och Långbrodalsskolan i Älvsjö. SISAB kommer färdigställa fem skolor och sex förskolor under 2017, vilket innebär drygt 2 000 tillkommande platser i skolor, 500 platser i förskolor samt 2 500 platser i paviljonger.

Utöver SISAB så arbetar bostadsbolagen vidare med att i framförallt nyproduktion se över möjligheterna för förskolor. Svenska Bostäder bygger förskolor i kvarteret Duggregnet i Björkhagen och i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden. I kvarteret Vallgossen (S:t Görans gymnasium) på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar.

Stockholmshem planerar för att byggstarta förskolor i bl.a. i Rosenlundsparken på Södermalm, Lugnet 3 i Hammarby sjöstad och i Sävlången/Idlången i Årsta. Familjebostäder planerar för närvarande med projekt bl.a. i Farsta Strand och Hagastaden. Micasa Fastigheter ser över om det i samband med ny- och ombyggnationer kan bli aktuellt med nya förskolor.

Förbättra lokalutnyttjandet

En stadsövergripande fastighets- och lokalpolicy har under 2016 tagits fram. Utgångspunkten är att stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva lokaler.

SISAB:s bidrag till ett effektivt lokalutnyttjande är bl.a. att finna lokaler som är lämpliga för tillfällig andrahandsuthyrning. Tillgängligheten för kultur, idrott och föreningsliv är en fråga som avgörs av förstahandshyresgästen, men SISAB har ett ansvar i att avgränsa och anpassa

lokalernas olika delar ifrån varandra. Exempel på investeringar som kan bli aktuella är främst installation av nya grindar eller dörrar men även passersystem samt larm.

SISAB ingår i flera olika arbetsgrupper tillsammans med bland annat utbildningsnämnden och idrottsnämnden. I dessa grupper verkar SISAB för att tillgängliggöra idrottshallar, idrottsytor och skolor för föreningsliv utanför skoltid. Under 2017 bedöms ytterligare fem gymnastiksalor tillgängliggöras samt 14 skolor för användning som möteslokaler, föreningslokaler och kulturlokaler. Beslut och beställningar på detta område ska enligt ramavtalet komma från hyresgästen.

Micasa Fastigheter fortsätter sitt arbete med att tillgodose lokalbehovet från stadens verksamheter och har en tät dialog med aktörer inom staden för att på ett optimalt sätt använda det befintliga fastighetsbeståndet. Vad gäller bolagets kommande nyproduktion är det av stor vikt att fastigheternas utformning planeras för flexibelt användande för såväl vård och omsorgsboenden, som hyresrätter för äldre. Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att bryta social isolering bland stadens äldre och personer med funktionsnedsättning genom att skapa gemensamhetsutrymmen i fastigheterna.

Bostadsbolagen har i uppdrag att arbeta med lokaler så att de underlättar för civilsamhället. Svenska Bostäder fortsätter under 2017 att arbeta med Vällingby, Husby, Björkhagen och Kärrtorp Centrum. I Vällingby, där man under flera år arbetat med butikslokalerna, återstår nu en ny stor restaurang- och nöjesaktör som öppnar upp sin verksamhet under hösten 2017. Det fortsatta utvecklingsarbetet flyttar fokus från lokaluthyrningar till frågor om centrumets identitet, trygghet och en välkomnande miljö.

Stockholmshem arbetar med långsiktig uthyrning av sina lokaler till hyresgäster med verksamheter som ger mervärden för bostadshyresgästerna. I Skarpnäck, Bagarmossen, Rågsved och Järva har Stockholmshem också ett nära samarbete med näringslivsföreningarna. I bland annat Hässelby pågår arbete för att göra fler lokaler uthyrningsbara och knyta kontakter med näringsidkare som kan bli lokalhyresgäster. I Hökarängen är samtliga lokaler utefter gågatan uthyrda från och med mitten av december. Området har en aktiv företagarförening som tillsammans med andra aktörer anordnar aktiviteter för de boende och som bidrar till ett levande centrum.

Familjebostäder ser över möjligheten att låta lokalhyresgäster, som inte har behov av sina lokaler efter arbetstid, hyra ut sina lokaler till t.ex. föreningsliv. Bolagets egna lokaler är under översyn, t.ex. finns behov av nya lokaler för bolagets kontor i Farsta, då befintliga lokaler ska rivas och ge plats åt bostäder. Det kan medföra möjligheter till nya effektiva lösningar.

Utöver fastighetsbolagen arbetar bl.a. Stadsteatern med att effektivisera lokalutnyttjandet. Biblioteksverksamheten och TioTretton, Kulturhusets satsning på barn och ungdomar, får större utrymmen. Under 2017 kommer utrymmet där Bibliotek Plattan nu är att användas för tillfällig verksamhet under bytet av glasfasaden.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Stockholms stad ska bedriva ett aktivt arbete för att minska de klimatpåverkande utsläppen.

Bostadsbolagen kommer under 2017 ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040. Bolagen fortsätter också under året arbeta med energieffektiviseringar vid ombyggnationer och fokuserar på klimatsmarta bostäder med satsningar på egenproducerad förnybar el som t.ex. solceller. Höga kostnader samt ett lågt elpris i kombination med solelskatt, gör dock att lönsamheten i solcellsprojekt har minskat.

Svenska Bostäder arbetar vidare med en övergripande energiplan som sträcker sig fem år framåt i tiden. Bolaget har som inriktning att nyproduktion ska uppnå lägst motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad Silver.

Stockholmshem testar nya tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. Genom EU-projektet GrowSmarter energieffektiviseras drygt 300 bostäder vid Valla Torg i Årsta med hjälp av olika smarta lösningar, som t.ex. återvinning av spillvärme. Målet är att bostäderna ska minska sin energianvändning med 60 procent. Projektet pågår under 2015-2019.

Familjebostäder samarbetar med Fortum Värme för att bidra till minskade toppar i fjärrvärmenätet, Det innebär att Fortum kan minska användandet av fossila bränslen.

Micasa Fastigheter planerar att utföra energisparprojekt i utvalda fastigheter med hög energianvändning.

SISAB tog två solcellsanläggningar i drift under 2016, på Kvickentorpsskolan samt på Thorildplans gymnasium. Under 2017 kommer bolaget att utvärdera projekten och utreda möjligheterna att investera i fler solcellsanläggningar på skolbyggnader.

I Stockholms Hamnars fastighetsbestånd finns goda förutsättningar för relativt stora solcellsanläggningar. I avvaktan på nya förutsättningar avvaktar bolaget med ytterligare utbyggnad. Bolaget har en strategi till 2025 för energieffektiviseringar i bolagets byggnader i Stockholm, Nynäshamn och Kapellskär.

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

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stadens transporter ska ha mindre klimatpåverkan samtidigt som staden växer.

Bostadsbolagen planerar för att under 2017 öka möjligheterna för cyklar, laddning av elbilar och lådcykelpooler. Familjebostäders genomför säkra cykelparkeringar i syfte att främja cykel som färdmedel. I bolagets nyproduktion utvärderas också möjligheterna för bilpooler i anslutning till fastigheterna. Stockholms hem erbjuder hyresgäster laddstolpar för elbilar där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. I Bagarmossen har också en lådcykelpool etablerats för bolagets hyresgäster. Under 2017 planerar bolaget för fler lådcykelpooler i fler av bolagets bostadsområden.

För att främja cyklandet installerar Stockholm Parkering uthyrningsbara cykelboxar. Ett samarbete med bilpoolsföretag som ger möjlighet till en effektivare användning av bilen ska under året fortsätta arbetet med att bygga infrastruktur för att ladda elbilar. Bolagets mål för 2017 är att ha 950 laddstolpar i bolagets anläggningar.

Stokab bygger fiberinfrastruktur i en nät- och nodstruktur som underlättar för en miljövänlig drift. Nät- och nodstrukturen 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. Stockholm Vatten och Avfall bidrar till målet genom reningsverkens biogasproduktion, som uppgraderas till fordonsbränsle.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholms mål, att bygga 140 000 bostäder och tillhörande offentlig och kommersiell service fram till 2030, är en stor utmaning.

Stockholm Vatten och Avfall sköter reningen av avloppsvatten 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 för att nå det högt uppsatta målet för matavfallsinsamling. Stockholm Vatten och Avfall driver också projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), som kommer att ha stora positiva miljöeffekter genom bättre rening, mindre bräddningar samt mindre utsläpp av växthusgaser.

Familjebostäder har genomfört en inventering utifrån perspektivet att vattennivån höjs. Bolaget kommer under 2017 att göra en inventering utifrån risker vid extremväder och riskminimerande åtgärder kommer att vidtas. Inom Stockholms hem planeras för ett mer strukturerat arbete för att tillvarata och utveckla ekosystemtjänster i anslutning till bolagets fastigheter.

I SISAB:s projekteringsanvisning för mark klagörs att träd och större buskage i största möjliga mån ska bevaras. Bolaget samverkar med staden för att tillämpa möjliga åtgärder för en effektiv bortledning av större dagvattenmängder i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Stockholm ska utveckla kretslopp som är resurseffektiva. Det mest miljövänliga sättet att öka hushållningen med material är att förhindra uppkomsten av avfall.

I samband med rivning och ombyggnationer genomför Svenska Bostäder materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Därutöver arbetar bolaget med system för matavfallsinsamling i både nyproduktion och befintligt bestånd. Stockholmshem fortsätter under 2017 att förbättra miljörummens källsorteringsmöjligheter.

Familjebostäder, Micasa Fastigheter och SISAB planerar för ökade möjligheter till matavfallsinsamling och källsortering under 2017, både i nyproduktion och befintligt bestånd.

Stockholm Vatten och Avfall har ett pågående arbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden för att uppnå god vattenstatus. Bolaget stöttar också KTH:s uppbyggnad av ett nytt vattencentrum för innovation och forskning. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddning till sjöar och projektet med SFA kommer innebära att bräddpunkter till sjöar byggs bort. Ett arbete pågår också för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet.

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Den största utmaningen är att uppnå en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020. För detta har bolaget avsatt resurser som jobbar uteslutande med åtgärder för att öka insamlingen och minska matsvinn. En sådan lösning är uppförandet av en optisk sorteringsanläggning i Högdalen.

Stockholm Vatten och Avfalls årsmål för indikatorn andel matavfall till biologisk behandling av förväntad uppkommen mängd, uppgår till 30 procent och understiger därmed kommunfullmäktiges årsmål om 40 procent för 2017. Bolaget ska intensivifiera arbetet för att öka insamlingen så att staden når målet om 70 procent matavfallsinsamling till år 2020.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholms stad ska erbjuda sunda lokaler och bostadsmiljöer för stockholmarna.

Svenska Bostäder arbetar 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. Familjebostäder arbetar aktivt med förbättrat inomhusklimatet i flera fastigheter, inte minst genom satsningar på ny ventilation. Stockholmshem planerar att under året utveckla arbetssätt för radon- och skadedjurshantering.

SISAB ska under 2017 förbättra inomhusmiljön i äldre grundkonstruktioner genom att låta sanera riskkonstruktioner. Samtliga nybyggnadsprojekt som bolaget driver ska motsvara Miljöbyggnad Silver, vilket ställer höga krav på inomhusmiljön. Under 2017 kommer Micasa Fastigheters första miljöklassade byggnad färdigställas efter omfattande ombyggnad.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholms invånare ska i största möjliga mån skyddas från skadliga ämnen och ett speciellt fokus ligger på att skydda barnen.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter och SISAB använder Byggvarubedömningen (BVB) för granskning och dokumentation av material och byggvaror i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Under 2017 kommer SISAB genomföra en golvinventering i alla förskolor, med hjälp av Kemikaliecentrum, samt ta fram en handlingsplan för eventuella golvbyten.

Stockholm Business Region (SBR) ställer krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår vid upphandling av varor och tjänster. Stockholms Hamnar arbetar idag med SundaHus för att säkerställa att inget giftigt material ska byggas in i fastigheterna.

Stockholm Vatten och Avfall ska bedriva arbete för att hindra giftutsläpp i avlopp från industrier. I arbetet ingår information och kontroll tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Bolaget ställer också miljökrav i upphandlingar och arbetar för att begränsa de kemikalier som finns i verksamheten.

Ekonomiskt hållbart Stockholm

Världsekonomin utvecklas långsamt

Hittills i år har världsekonomin utvecklats svagare än förväntat. Internationella valutafonden (IMF) bedömer i sin senaste prognos från början av oktober 2016 att den globala BNP-tillväxten blir 3,1 procent i år och 3,4 procent år 2017, vilket kan jämföras med 3,2 procent under år 2015. IMF konstaterar att osäkerheten kring utvecklingen av världsekonomin har ökat på senare tid. Dels finns en osäkerhet som är förenad med ”Brexite” och det är oklart vilken effekt detta kommer att få på ekonomin. Storbritanniens tillväxtutsikter för nästa år har dock nedreviderats i IMF:s prognos.

Dels är en annan betydande risk för världsekonomin utveckling tendenserna till ökad protektionism, vilket redan har lett till en dämpning av världshandeln. Utfallet i den brittiska folkomröstningen är ett tydligt exempel på en ökad rädsla för utländsk konkurrens. I det amerikanska presidentvalet har det också handlat om löften om stärkta handelshinder för att skydda inhemska intressen. Detta drabbar världsekonomin både på kort och på lång sikt enligt IMF.

Sveriges ekonomi i återhämtning

Sveriges ekonomi har under 2016 utvecklats i en långsammare takt, jämfört med den starka uppgången under 2015 då BNP-tillväxten uppgick till 4,2 procent. Nu har BNP återgått till en tillväxttakt som ungefär ligger i linje med genomsnittstillväxten under de senaste fem åren. I år beräknas BNP växa med ca 3,3 procent och nästa år med drygt två procent.

Den ekonomiska utvecklingen drivs fortfarande av inhemska faktorer med bostadsinvesteringarna i spetsen. Dock har den tidigare starka tillväxten för hushållskonsumtionen stannat av. Samtidigt minskade exporten för andra kvartalet i rad. Arbetsmarknaden fortsätter dock att utvecklas positivt. Det är fortsatt de privata tjänstenäringarna som driver arbetsmarknaden och sysselsättningsgraden är nu uppe på samma nivå som precis innan finanskrisen 2008.

Stockholms konjunktur fortsätter att utvecklas

Konjunkturen i Stockholm är fortsatt stark. Stockholms Handelskammarens konjunkturbarometer för hushållen och näringslivet ligger fortsatt över det historiska genomsnittet. Arbetslösheten har minskat i såväl staden som länet sedan hösten 2013. Ungdomsarbetslösheten fortsätter att sjunka både räknat i antal och andel av de inskrivna arbetslösa. Ett växande problem är att fördelningen i gruppen inskrivna arbetslösa blir allt mer tydlig. Det innebär att de utrikes födda blir fler och de inrikes födda färre. Antalet inskrivna utomeuropeiskt födda motsvarar 49 procent av samtliga inskrivna arbetslösa i länet. Etableringen av nyanlända är en av regionens största utmaningar de närmaste åren.

Sveriges folkmängd ökade under årets tre första kvartal med drygt 100 000, till 9 950 000 personer. Stockholms län ökade mest med knappt 30 000 personer till 2 260 000. Stockholms stad hade den 30 september 2016 en folkmängd på ca 930 000 och folkökningen under de tre första kvartalen uppgick till 9 400. Det innebär att staden stod för en knapp tredjedel av länets befolkningsökning och Stockholms län för knappt 30 procent av landets folkökning.

Ekonomiska förutsättningar för koncernen Stockholms Stadshus AB

Bolagen (exklusive intressebolagen) planerar i sina budgetförslag ett samlat resultat efter finansnetto om 918 mkr. Det är 30 mnkr bättre än det resultat kommunfullmäktige fastställt för bolagskoncernen. Det är framförallt Stockholms Hamn och Micasa Fastigheter som bidrar med förbättrade resultatnivåer. I första hand genom lägre räntekostnader och avskrivningar, men Stockholm Hamn även genom ökad omsättning.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Stockholm Vatten och Avfall AB räknar i sina budgetförslag med lägre resultatnivåer än kommunfullmäktiges budgeterade resultatkrav. Moderbolagets ränteintäkter förväntas understiga budgeten med 50 mnkr, på grund av den rekordlåga räntenivån. Nuvarande räntenivå medför att räntekostnaderna är mycket låga för stadens bolag, men moderbolagets avkastning på det egna kapitalet i form av ränteintäkter är även lågt.

Budgeterade koncernjusteringar beräknas uppgå till en lägre nivå än vad som antagits i budgeten. Koncernjusteringarna avser avskrivningar av övervärden som uppstod när moderbolaget köpte stadens minoritetspost i koncernen år 2006.

Bolagens totala rörelseintäkter beräknas uppgå till 14 904 mnkr i budget 2017, vilket är en ökning med närmare 300 mnkr i jämförelse med budget 2016. Intäktsökningen är fördelad över flera bolag. En del av ökningen är en effekt av kommunfullmäktiges beslut om höjd VA-taxa för Stockholm Vatten och Avfall. Resterande intäktsökning avser tillkommande hyror för nyproduktion av bostäder och den ökade omsättningen hos Stokab och Stockholm Hamnar.

Budgeterat resultat efter finansnetto för bolagskoncernen, inklusive resultatandel för intressebolagen (Mässfastigheter i Stockholm AB och AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad), beräknas till 1 482 mnkr. Intressebolagens resultatandel beräknas uppgå till drygt 564 mnkr. Resultatandelen från intressebolag redovisas i resultaträkningen

enligt gällande redovisningsprinciper. Resultatandelen utgör värdet på aktieinnehavet och kan inte användas i bolagskoncernens löpande verksamhet.

Årets resultat efter skatt för koncernen beräknas till drygt 1 166 mnkr.

Aktieutdelningen till staden har budgeterats till 1 200 mnkr, enligt kommunfullmäktiges beslut. För att klara utdelningen till staden använder moderbolaget tidigare genererat fritt eget kapital. Utdelningen är preliminär och kan justeras genom beslut senast i samband med att kommunfullmäktige godkänner tertialrapport 2 för år 2017.

Soliditeten beräknas uppgå till 45 procent för koncernen. Koncernens beräknade investeringsvolym uppgår till ca 12,9 mdkr 2017. Det är 635 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsram och beror på tidsförskjutningar i projekt.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

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

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stadens bolag har i likhet med tidigare år yrkat för räntekostnaderna i lämnade deklARATIONER som avser inkomståret 2014 och 2015. Skatteverket har i slutet av november skickat ett preliminärt ställningstagande till berörda bolag. Ställningstagandet innebär att en begränsad del av de externa räntorna kan vara avdragsgilla. Bolagen ska återkomma med svar på Skatteverkets bedömning i början av december och innan året är slut kommer ett slutligt ställningstagande från Skatteverket. Sammantaget innebär den preliminära bedömningen en utökad skattekostnad för koncernen om drygt 150 mnkr för inkomståret 2014. En reservering av medel för inkomståren 2014, 2015 och 2016 kan komma att aktualiseras i samband med bokslut 2016 när Skatteverket fattat beslut. Det skulle för koncernens del innebära en utökad skattekostnad om närmare 400 mnkr för de kommande tre åren om Skatteverkets förslag gäller för samtliga år. Ett sådant beslut av Skatteverket vill Stockholms Stadshus AB få en rättslig prövning av och beslutet kommer därför att överklagas.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. I avvaktan på Skatteverkets slutliga beslut och nämnda analys förutsätts räntekostnaderna vara avdragsgilla även i bolagens verksamhetsplaner/ budget 2017.

Investeringar och stora projekt

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och infrastrukturaktörer. Investeringsverksamheten i stadens bolag har ökat successivt och år 2017 planerar bolagen för en rekordhög nivå. Prioriterade investeringar är nyproduktion av bostäder och skolor samt i förnyelse och utveckling av infrastrukturanläggningar.

Investeringsbudgeten år 2017 uppgår till ca 12,9 mdkr, vilket är drygt 630 mdkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Den största enskilda avvikelserna är Stockholm Vatten och Avfalls minskade behov om 586 mdkr, främst beroende förskjutningar i projektet SFA. Även SISAB, Stockholmshem och Stockholm Parkering planerar lägre investeringsnivåer, på grund av förseningar i projekt. Samtidigt aviserar Familjebostäder, S:t Erik Markutveckling och S:t Erik Liv högre investeringsvolym. Det är framförallt Familjebostäder som planerar för en större volym nyproduktion och ersättningsinvesteringar. Totalt planeras ca 60 projekt över 300 mdkr bedrivs i koncernen under 2017.

Bostadsbolagens investeringar omfattar ca 7 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2017 eller ca 55 procent. Av de planerade investeringarna avser 4 mdkr investeringar i nyproduktion vilket motsvarar ca 30 procent. Det ligger väl i linje med kommunfullmäktiges mål om ökad nyproduktion av bostäder. Utöver den ordinarie nyproduktionen tillkommer investeringar i tillfälliga bostäder inom ramen för flyktingmottagandet. Den totala investeringsutgiften relaterad till flyktingmottagandet är ännu inte klargjord och en justering av investeringsnivåerna med hänsyn till flyktingmottagandet kan behöva ske i tertialrapport 1, 2017. Som komplement till den höga bostadsproduktionen och för att möta behovet av pedagogiska lokaler planerar SISAB att investera ca 2,2 mdkr. Bolaget redovisar dock lägre investeringsplaner jämfört med kommunfullmäktiges budget på grund av förseningar i projekten Stadshagsklippan, Hässelbygårdsskolan och Vällingbyskolan. Avvikelsen är ca 100 mdkr. Av bolagets investeringsvolym är 44 procent strategiska investeringar i bl.a. nyproduktion, 39 procent avser ersättningsinvesteringar och 17 procent är ombyggnadsprojekt av befintliga skolor. SISAB räknar under året med större investeringar i nyproduktion i Sjöviksskolan, Norra Djurgårdstaden och Kämpetorpsskolan. De största ombyggnadsprojekten är Frans Schartaus Handelsinstitut och Nälstaskolan.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab planerar investeringar om ca 3,4 mdkr för år 2017. Ett av de större projekten som pågår under 2017 är Stockholms Hamns utveckling av en ny hamn vid Norvikudden, där ca 850 mdkr planeras investeras under 2017.

Stockholm Vattens projekt SFA är det enskilt största projektet i koncernens projektportfölj. Arbete med att ta fram en uppdaterad tidplan och reviderad kalkyl för projektet pågår. Ett reviderat genomförandebeslut kommer att behandlas av kommunfullmäktige under våren 2017. Totalt bedöms projektet uppgå till 8,1 mdkr varav ca 560 mdkr under 2017.

Stokabs investeringar under 2017 beräknas uppgå till 200 mdkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget.

SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar att göra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om totalt ca 170 mnkr för år 2017. S:t Erik Markutveckling bidrar bl.a. till utvecklingen av Söderstaden genom investeringar om ca 105 mnkr. SGA Fastigheter har under 2017 en investeringsbudget om 20 mnkr. Stockholm Parkering redovisar lägre investeringsplaner på grund av tidsförskjutningar i projekt i Norra Djurgårdsstaden samt Årstafältet. Avvikelsen är 45 mnkr. Tyngdpunkten 2017 ligger på projektet P-hus Hagastaden vilket är ett nyproduktionsprojekt vid blivande Norra Stationsparken.

Den historiskt höga investeringsvolymen inom koncernens bolag överensstämmer med kommunfullmäktiges ambitioner, stadens tillväxt och ett identifierat behov av underhåll. Den stora investeringsvolymen ökar behovet av styrning och kostnadsmedvetenhet samt balans mellan egen finansiering och upplåning. Övriga omvärldsfaktorer såsom ränteutveckling och byggkostnadsutvecklingen måste bolagen följa nogsamt för att planerade projekt ska kunna genomföras med en finansiell stabilitet och med en ekonomiskt hållbar tillväxt för kommunkoncernen. Under 2017 måste bolagens och koncernens gemensamma fokus vara att planera, prioritera, mäta och följa upp. Detta för att uppnå både en måluppfyllelse och en långsiktigt hållbar ekonomi.

Bolagens limiter

Kommunkoncernens totala ram för utlåning och borgensteckning för bolagen samt fastighetsnämnden är fastställd till 80 mdkr av kommunfullmäktige. Limitbehovet för de enskilda bolagen framgår av bilaga 8. Det är en ökning med 4,7 mdkr, i jämförelse med föregående år. Bolagens limitnivå fastställs i samråd med stadsledningskontorets finansavdelning utifrån bolagens planerade investeringsramar och behov av rörelsekapital.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Riktade insatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden intensifieras under 2017 och stadens mål är att långtidsarbetslösheten ska minska kraftigt. Insatserna ställer ökade krav på bolagen att både ta emot långtidsarbetslösa, praktikanter, traineer, samt erbjuda handledning och introduktion. Koncernens bolag kommer under 2017 genom fortsatt samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen erbjuda platser för Stockholmsjobb¹ och praktikplatser via Jobbtorg Stockholm.

Preliminärt planerar bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen, Micasa Fastigheter, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall, Stockholms Hamnar, Stockholm Parkering, Stokab och SGA Fastigheter att tillhandahålla 42 platser för Stockholmsjobb under 2017. Utöver det bedömer bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen, Micasa Fastigheter, Stockholm Vatten och Avfall, Stokab, S:t Erik Försäkring och S:t Erik Livförsäkring att de kommer ta emot 36 praktikanter via Jobbtorg Stockholm.

Flera bolag arbetar även aktivt för att stödja ungdomar att få arbete och arbetslivserfarenhet, genom sommarvikariat och extrajobb vid sidan av studier. Bostadsförmedlingen planerar att

¹ Stockholmsjobben är stadens satsning på att personer som uppbär försörjningsstöd på grund av arbetslöshet erbjuds visstidsanställningar inom kommunens verksamheter.

anställa ett femtontal ungdomar som sommarvikarier. Även SISAB planerar att anställa semestervikarierande unga vuxna där speciella kompetenskrav ställs och bolaget kommer fortsatt att medverka i stadens traineeprogram. Familjebostäder har inom ramen för stadens traineeprogram 2017 anställt en biträdande projektledare och planerar för 2017 att välkomna minst ett tiotal praktikanter och praoelever från olika samarbetspartners med fokus på bygg- och fastighetsbranschen. SBR ska genomföra insatser för att få fler praktikplatser och löpande informera om praktikplatser vid kontakter med näringslivet. Även Stadsteatern, via Parkteatern, tar årligen emot praktikanter.

Feriejobb/sommarjobb

Feriejobb kan vara ett första viktigt möte med arbetsmarknaden och en första möjlighet att få erfarenhet och kontakter. För att utöka antalet kommunala sommarjobb ska arbetsmarknadsnämnden samverka med stadens bolag. Ambitionen är att antalet feriearbetare i bolagen minst ska motsvara stadens andel. För att förenkla administration kommer flera av bolagen att rekrytera med hjälp av arbetsmarknadsförvaltningen via stadens centrala system.

Målet är att feriejobbsperioden ska hålla hög kvalitet och vara lärorik och därför ska varje bolag som tillhandahåller arbetsplatser till feriejobbande ungdomar erbjuda bra handledning. Micasa Fastigheter och S:t Erik Markutveckling m.fl. samarbetar med entreprenörer och externa förvaltare för att kunna tillhandahålla fler arbetsplatser. Stockholmshems målsättning är att successivt öka antalet tillhandahållna feriejobb från 80 tjänster 2017 till 90 tjänster 2019.

Totalt planerar bolagskoncernen att erbjuda 292 ungdomar sommarjobbplatser under 2017.

Flera av rutinjobben i Stockholms Hamnar har försvunnit i takt med att arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet har utvecklats och förstärkts. Bolaget tar därför framförallt emot säsongsanställda som är över 19 år men har för att nå målet om fler sommarjobb i staden som målsättning att ta emot nio ungdomar under sommaren 2017.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Bostadsbolagen arbetar för en bra mix av arbetsplatser och service i sina områden, både i befintliga områden och i nya stadsdelar. Fler arbetsplatser i områdena höjer även tryggheten. Familjebostäder har hyrt ut lokaler i Rinkeby för en ny polisstation, med 200-300 nya arbetsplatser i området. Hyresgästen beräknas flytta in andra kvartalet 2018 och är en del av bolagets satsning i Rinkeby. Det föreslagna projektet ligger nära Rinkebystråket och den etablering som utvecklats med flera publika och kommersiella verksamheter.

Stockholmshem kan till viss del erbjuda lokalmöjligheter för småföretagare, vilket är en av målsättningarna inom projektet Bagarmossen SmartUp. Svenska Bostäder söker aktivt samarbeten som skapar möjlighet utveckla kvinnligt företagande i fokusområdena.

SBR:s insatser för att stärka internationalisering av miljöteknikföretag verksamma inom projekten i Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Högdalen kommer att fortsätta. I företagsområdet Högdalen ska arbetet med nätverksaktiviteter och projekt fortsätta för att

stärka förutsättningar för uppbyggnad av ett miljötekniskt kluster i söderort. Bolaget ska tillsammans med exploateringsnämnden delta i tidiga skeden av nya stadsutvecklingsområden, avseende, handel, kontor och småskalig produktion. Arbetsplatser i södra Stockholm ska särskilt prioriteras.

Administrativa projekt

Det stadsgemensamma ärendehanteringssystemet eDok testas under november och december. Familjebostäder är en av pilotorganisationerna, med planerad driftstart i juni 2017. Införande i övriga bolag planeras från slutet av 2017, där Stockholms Stadshus AB kommer att vara först in tillsammans med stadsledningskontoret. Stockholms Stadshus AB har under 2016 kartlagt hur koncernbolagens löneadministration och systemstöd ser ut och kommer 2017 att driva en förstudie för att närmare analysera hur bolagen kan samarbeta mer inom löneadministration.

Demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

I Stockholm ska makt, möjligheter och resurser fördelas jämnt oavsett kön. En organisation som präglas av jämställdhet och mångfald bidrar till ett professionellt bemötande, som skapar trygghet för medarbetare, arbetssökande, kunder och leverantörer. Bolagen har under 2016 tagit fram CSR (Corporate Social Responsibility) strategier för att tydligare fokusera sitt sociala samhällsansvar. Flera av strategierna betonar jämställdhetsaspekten och bolagen kommer arbeta vidare utifrån detta kommande år.

För att garantera att det inte finns några osakliga löneskillnader bland bolagens anställda genomför flera bolag lönekartläggningar utifrån ett genusperspektiv. Bolagen arbetar även med kompetensbaserad rekrytering för att objektivt bedöma alla kandidater.

Bostadsbolagen ska verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro. Att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen görs i syfte att jämställa möjligheten att använda bolagens lokaler och allmänna ytor och skapa tryggare miljöer för alla bostadsområden. Familjebostäder kommer utifrån begreppet feministisk stadsplanering ta fram en modell för att säkerställa en för alla inkluderande stadsplanering.

Arbetet med att utveckla genusbudgetering och könsuppdelad statistik ska utvecklas. SGA Fastigheter kommer under perioden arbeta med utbildningssatsningar för att öka kunskapen kring jämställdhetsarbetet. S:t Erik Markutveckling kommer i det operativa arbetet under 2017, vid hyresgästkontakter och hyresgästundersökningar, sträva efter att få kunskap om eventuella skillnader mellan hur kvinnor och män upplever bolagets lokaler. Sedan 2015 tar Stockholm Vatten och Avfall fram en årlig resurs- och kompetensförsörjningsplan där både köns- och åldersperspektivet syns i planeringen av den kommande kompetensförsörjningen. På Stadsteatern finns en mångfaldsgrupp och en jämställdhetsgrupp med representanter för både arbetstagare och arbetsgivare som utvecklar jämställdhetsperspektivet i verksamheten. Micasa Fastigheter tar i samtliga om- och nybyggnadsprojekt hänsyn till jämställdhetsfrågan vid fördelning av gemensamma ytor, både inomhus och utomhus. Bostadsförmedlingen tar

fram könsuppdelad verksamhetsstatistik inom kö- och förmedlingsprocessen. SBR betonar jämställdhetsperspektivet vid stöd till evenemang.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Förändringar i Diskrimineringslagen innebär att bolagen inte längre ska ta fram planer för arbetet, utan istället dokumentera hur man arbetar med aktiva åtgärder för alla sju diskrimineringsgrunder. Stadsledningskontoret arbetar sedan lagändringen för att ta fram ett processtöd.

Samtliga bolag arbetar aktivt med att förebygga diskriminering, både i det egna arbetet och med hyresgäster, kunder och leverantörer. Frågor kring jämställdhet, diskriminering och mänskliga rättigheter lyfts i olika typer av enkäter och upphandlingar och leder till åtgärdsplaner. Bolagen utbildar medarbetare och bostadsbolagen inkluderar hantering av t ex våld i hemmen i utbildningarna. Bostadsförmedlingens uppdrag är att förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav. Transparenta krav och ett ökat inflöde av lägenheter i så många olika områden som möjligt är bolagets verktyg för att underlätta på bostadsmarknaden.

SGA Fastigheter kommer att se över möjligheten att få underhyresgästerna att själva arbeta med könsuppdelad statistik i syfte att förebygga ev. diskriminering i bolagets fastigheter. Detta kommer att ske genom dialog med hyresgästerna. Planen är att påbörja dialogen under året och bolagets största hyresgäst, arenaoperatören, prioriteras särskilt.

Den fria konsten och kulturen är en viktig del i demokratiarbetet. En stor och blandad scenkonstrepertoar, konstupställningar, film och bibliotek för alla, samt olika debattprogram främjar ett öppet samhälle fritt från diskriminering. Det gör även de differentierade priserna och verksamheterna med fritt inträde. Kulturhuset Stadsteatern är värd för en fristadsförfattare och kommer ta emot ytterligare en fristadskonstnär.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagen ska vara bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Bolagen fortsätter arbetet med att skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv i syfte att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. Genom hälso- och friskvårdsinsatser, kompetensutveckling, tidiga insatser vid sjukskrivning och rehabilitering, individuella handlingsplaner för medarbetare och fackliga samverkansavtal skapas goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. För att bolagen ska nå sina mål måste de ha nöjda medarbetare och ett strukturerat och förtroendeskapande ledarskap. Varje år genomför bolagen medarbetarundersökningar.

Under 2017 kommer bolagen att arbeta med stadens nya personalpolicy, där bland annat medarbetares och chefers ansvar har förtydligats.

Bolagen satsar på kompetensutveckling och ökad delaktighet. Stockholm Vatten och Avfalls ambition är att bygga e-utbildningar i stadens kompetensutvecklingsportal, vilket ger ytterligare möjligheter för medarbetarna att ta egna initiativ och vidareutvecklas inom bolaget. En ny organisation är på plats fullt ut 1 januari 2017 på Stadsteatern. Syftet är att skapa en än

mer effektiv, flexibel och decentraliserad organisation, där medarbetarna får ökad delaktighet. Ledarskapet stärks så att chefer har möjlighet att vara närvarande och stödjande. Den aviserade lanseringen av 5G i Stockholm, framväxten av olika IoT-lösningar och framväxten av en allt mer uppkopplad värld där fler kommer att kommunicera med varandra över internet medför behov av kompetensutveckling. Framförallt gäller detta Stokabs medarbetare där det handlar om att förstå vilka krav som kommer att ställas på bolagets framtida nätkonstruktion och öka förmågan att kunna anpassa arbetssätt och tjänsteutbud.

Att ytterligare stärka bolagens arbetsgivarvarumärke är en strategisk framgångsfaktor för att klara de rekryteringar som bolagen står inför. En femtedel av Familjebostäders anställda kan gå i pension under 2017. Bolaget är mitt inne i ett generationsskifte samtidigt som den kraftigt ökade tillväxten i nyproduktion medför ytterligare rekryteringsbehov.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Tillgängligheten är en ständigt pågående utvecklingspunkt hos bostadsbolagen. Inventeringar genomförs för att förbättra tillgängligheten och framkomligheten i fastigheterna och i närområdet. I samband med ombyggnader och nyproduktion tar bolagen ett stort ansvar och Stockholmshem har en särskild indikator för att påminna om vikten av att utveckla tillgängligheten i samband med ombyggnationer. Även barnperspektivet lyfts fram bl.a. vid upprustningar av gårdar. Diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Bostadsförmedlingen arbetar bl.a. med att öka tillgängligheten i sina informationskanaler genom att använda lättläst och begriplig svenska samt att öka webbens tillgänglighet med fokus på hjälp till användaren att navigera och hitta innehåll.

SISAB arbetar vidare med ”Enkelt avhjälpta hinder” enligt Boverkets definition och Micasa Fastigheter beskriver samtliga byggnaders tillgänglighet på webben så att besökare kan avgöra om byggnaden är tillgänglig eller inte. Micasa Fastigheter fortsätter även att medverka i bostadsbolagens funktionshindersråd under 2017.

Stadsteatern arbetar sen tidigare med textning och syntolkning på föreställningar. Nyligen påbörjades textning till andra språk och guidning i gallerierna på olika språk.

Stockholms Hamnars nya terminalbyggnad på Värtapiren erbjuder, inte bara resenärerna utan även Stockholmare tillgång till en fin del av hamnområdet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bostadsbolagen arbetar med boinflytande för att öka lyhördheten mot sina hyresgäster och på så sätt bli en ännu bättre hyresvärd. Samråd hålls med boende kring ombyggnader och upprustningar. Svenska Bostäders ombyggnad av Husby Centrum är i full gång, där torget är först ut i Stockholm med en feministisk stadsplanering.

Micasa Fastigheter kommer under 2017 att fortsätta med husmöten där bolaget träffar stadsdelens representanter, verksamheterna och ev. externa hyresgäster för att diskutera deras behov, framtida åtgärder och underhåll.

Stockholm Vatten och Avfall håller samråd och löpande kommunikation med påverkade grupper och målgrupper vid t ex byggnation för SFA och andra infrastrukturprojekt såsom anläggning för optisk sopsortering.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet

Arbetet med att minska sociala skillnader och nå målen om ett Stockholm för alla handlar både om ett långsiktigt och förbyggande arbete och om att samordna genomförandet av åtgärder för att hantera sociala problem. Bolagen ska prioritera deltagande i detta arbete och har tagit fram CSR-strategier med fokus på social hållbarhet. Strategierna utgår från stadens vision och inriktningsmål samt bolagens verksamheter och kärnvärden. Respektive bolag har formulerat fokusområden som bedömts som särskilt viktiga i det sociala hållbarhetsarbetet och kommer vara vägledande i verksamheterna framöver.

Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har i uppdrag att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och lämna rapporter med förslag på åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad. I rapporterna konstateras att de grupper som vanligen inte hörs behöver identifieras och ges utrymme till dialog för att inte förstärka utanförskapet. Familjebostäders arbete med att utveckla boendeflytandet utgår ifrån bl.a. detta. Stockholms hem kommer satsa på att involvera barn vid ombyggnation av gårdar genom egna initiativ och i samverkan med lokala aktörer. I Husby har Svenska Bostäder inlett ett långsiktigt arbete med Rädda Barnen, för social hållbarhet och barns rätt till trygga uppväxtvillkor i socioekonomiskt utsatta områden.

Utbildning, arbete, bostad och ett socialt sammanhang är grundstenar för bra livsvillkor. Att bidra till bostadsförsörjningen är ett för bostadsbolagen tydligt uppdrag, och kommissionen pekar också på att bostadsbyggandet ska bidra till minskad boendesegregation genom att innovativa boendelösningar prövas. Detta kommer bostadsbolagen titta närmare på och utveckla, inte minst ur ett feministiskt och inkluderande perspektiv. Bostadsförmedlingen förmedlar hyresbostäder i Stockholmsregionen där personer som har särskilda behov kan ansöka om förtur. Bolaget förmedlar även försöks- och träningslägenheter utifrån beslut inom socialtjänsten.

I flera av kommissionens delrapporter nämns behovet av fysiska mötesplatser. Det offentliga rummet behöver ges mer utrymme, inte bara genom samlingslokaler för t.ex. kultur och idrott utan även för väl gestaltade trygga offentliga platser där människor kan mötas såsom gator och torg. Bostadsbolagen kan bidra inom ramen för sina uppdrag, men här är stadsbyggnadskontoret en viktig aktör för att hålla ihop helheten vid varje stadsutvecklingsprojekt. Micasa Fastigheter planerar att söka samarbete med stadsdelar avseende konstprojekt som är tänkta att vara kultur- och generationsöverskridande.

Från 2017 kommer nya krav i årsredovisningslagen. Detta innebär att större bolag i sin årsredovisning för 2017 måste redovisa vissa icke-finansiella upplysningar inom frågor som berör miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och antikorruption. För att uppfylla kraven kommer bl.a. bostadsbolagen och SISAB under 2017 att anpassa sin

redovisning och tillämpa GRI:s riktlinjer (Global Reporting Initiative). GRI ger en tydlig koppling mellan bolagsstyrning, mål, risker samt till vilka värden som skapas genom bolagets verksamhet. Bolagskoncernen, med ledning av Stockholms Stadshus AB, kommer att se till att sociala bokslut, blir en integrerad del av hållbarhetsredovisningen.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Som offentlig aktör är det viktigt att använda offentlig upphandling som ett medel för att driva samhällsutvecklingen i hållbar riktning. Då en produkt eller tjänst upphandlas ska upphandlande verksamhet medverka till en hållbar stad. Miljömässiga och sociala krav ska ställas där det är lämpligt.

Stadens program för inköp och upphandling med tillämpningsanvisningar är under implementering i bolagen och är ett bra verktyg för upphandlingsutveckling och för att höja kunskapsnivån och ansvarstagandet i bolagens organisationer. Utifrån bolagens förutsättningar och med hänsyn till respektive upphandlingstyp, formuleras vilka krav som ska ställas utifrån programmet.

Flera av bolagen har i sina CSR-strategier angett som fokusområde att kommande år, genom kravställning i upphandlingar, påverka marknaden att utveckla staden i hållbar riktning. Bolagen upphandlar varor och tjänster för miljardbelopp varje år och ska genom upphandlingskrav påverka leverantörer att bidra till att bl.a. minska arbetslösheten för grupper långt ifrån arbetsmarknaden.

För att upphandling ska bli ett kraftfullt verktyg och effektivt kunna bidra till hållbar utveckling behöver bolagen utveckla processen för avtalsuppföljning. Bolagen kommer framöver utveckla och implementera rutiner för systematisk uppföljning av upphandlade avtal. SISAB ska vid uppföljningsmöten med leverantörerna bl.a. ta upp erfarenhetsåterföring, förbättringsförslag, miljöarbete och beställningsvolym.

Koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag

Stockholms Stadshus AB

Moderbolaget aviserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till 23 mnkr. Det innebär en budgetavvikelse om 50 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror på att räntenivåerna under året har sjunkit ytterligare. Det har medfört att bolagets ränteintäkter förväntas minska med 50 mnkr i jämfört med prognoserna i våras. Samtidigt som moderbolagets ränteintäkter har minskat med 260 mnkr sedan år 2011 har underskotten i de bolag som är behov av koncernbidrag ökat sitt koncernbidragsberoende från 300 mnkr till 500 mnkr. Det innebär att moderbolagets intäkter inte räcker till att finansiera underskotten hos Stadsteatern och SGA Fastigheter. En utredning hur finansieringen av underskottsbolagen ska hanteras kommer att genomföras under 2017 i samarbete med stadsledningskontoret.

Bostadsbolagen gemensamt

Det gemensamma projektet Stockholmshusen fortsätter och under 2017 kommer de första projekten inom Stockholmshusen att påbörjas. Syftet är att bostadsbolagen genom ökad

samverkan arbetar för att förbättra och effektivisera förutsättningarna att bidra till stadens nyproduktionsmål.

Bolagen har ett ökat fokus på strategiska investeringar i relation till ersättningsinvesteringar. 84 procent avser strategiska investeringar och av dessa uppgår mer än hälften av investeringar i nyproduktion. Därmed fokuserar bolagen i större utsträckning på nyproduktion vilket är positivt men det bör ytterligare förstärkas under de kommande åren. Redovisning av investeringsvolymerna och investeringar i nyproduktion och ombyggnad indikerar dock risker för betydande kostnadsökningar. Detta måste även i det fortsatta arbetet motverkas om bolagen långsiktigt ska kunna erbjuda bostäder till rimliga hyror som långsiktigt kan bära sina drifts- och finansiella kostnader.

Bostadsbolagen har i uppdrag att under det kommande året ytterligare intensifiera arbetet med att bidra till att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända.

Bolagen ökar också samarbetet genom bl.a. upphandling av ett gemensamt fastighetssystem, vilket kan ge förutsättningar att minska de administrativa kostnaderna. Bostadsbolagen anger även att kommande underhållsåtgärder i huvudsak kommer att finansieras med egna medel.

Samtliga bolag aviserar lägre finansiella kostnader trots ökande investeringsvolymerna. Orsaken är att räntenivån sjunkit ytterligare under år 2016 och att prognosen för 2017 visar på fortsatt låga räntor. Koncernledningen saknar motsvarande effekt på resultatutvecklingen hos bostadsbolagen och måste därför poängtera vikten av att bolagen även fortsättningsvis verkar för förbättrade driftsresultat och kassaflöden för att långsiktigt behålla en finansiell balans vid den kraftiga expansion som planeras.

AB Svenska Bostäders resultat efter finansiella poster uppgår till 210 exklusive den extraordinära satsningen i Järva, vilket är i linje med kommunfullmäktiges resultatnivå. I resultatet beräknas insatser inom Järvalyftet till 175 mnkr. Underliggande resultatkrav uppgår till 385 mnkr. Investeringsvolymerna bedöms uppgå till 2 530 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges beslutade investeringsvolym.

Svenska Bostäder har fortfarande en hög andel investeringar planerade i ombyggnader och underhåll, drygt 50 procent. Bolaget uppmanas därför fortsätta att fokusera resurserna till strategisk nyproduktion och prioritera de planerade underhållsåtgärderna över en längre tidsperiod. Bolaget ska fokusera på de projekt som ger bäst tekniskt och driftsekoniskt resultat.

Koncernledningen ser positivt på bolagets utveckling av Snabba Hus. Det är dock angeläget att bolaget fortsätter att utveckla projektportföljen i samverkan med stadens övriga bostadsbolag. Den höga andelen överklaganden av planer kräver en utökad portfölj för att antalet nya bostäder ska motsvara kommunfullmäktiges ambitiösa mål.

Bolaget genomför sedan år 2008 ett omfattande program för upprustning med särskilt fokus i Järva genom Järvalyftet. Koncernledningen bedömer att dessa åtgärder har förutsättningar att bidra till en positiv utveckling av stadsdelarna och ligger väl i linje med stadens ambitioner

om lokal utveckling. Koncernledningen uppmanar bolaget att aktivt följa upp planerade och genomförda åtgärder samt de ekonomiska resultaten för att säkerställa ett långsiktigt stabilt driftnetto som kan bära bolagets kostnader. Under den kommande treårsperioden kommer Järvalyftet som pågått i tio års tid att avslutas. I den finansiella planen anger bolaget en lånefinansiering även av ersättningsinvesteringar vilket bör omprövas enligt stadens riktlinjer.

AB Familjebostäders resultat efter finansnetto beräknas till 310 mnkr för 2017, vilket motsvarar kommunfullmäktiges budgeterade nivå. Investeringsvolymen planeras till 2 206 mnkr, vilket är 112 mnkr högre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå. Avvikelsen beror på en ökad volym nyproduktion och fler ersättningsinvesteringar. Bolaget har utvecklat projektportföljen med en ökad volym av möjliga byggstarter inom en treårsperiod. I nuvarande plan bedöms bolaget kunna nå målet om 1 000 påbörjade lägenheter redan år 2018 i enlighet med kommunfullmäktiges mål. Familjebostäder aviserar ett offensivt arbete med fokus på driftsresultat genom bl.a. kostnadsbesparingar. Det är också viktigt att bolaget fokuserar de ökade planerade ersättningsinvesteringarna på åtgärder som bidrar till förbättrade driftsresultat. Koncernledningen välkomnar de ökade satsningarna i bolagets områden i ytterstaden. Det är angeläget att samverka med stadens övriga nämnder och bolag för att uppnå största möjliga effekt av satsningarna. En stadsdelsutveckling som leder till en ökad attraktivitet och ökade driftsresultat kan på sikt ge ökade möjligheter till nyproduktion för bolaget.

AB Stockholmshem budgeterar ett resultat om 370 mnkr efter finansnetto, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Budgeterad investeringsvolym för 2017 uppgår till 1 902, vilket är 61 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges beslut. Avvikelsen beror främst på förskjutningar av nyproduktion.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete som genererat en utökad projektportfölj. Bolaget räknar med att nå en nyproduktionstakt till 2019 som motsvarar målet om 1 000 lägenheter. Bolaget bedriver flera större moderniserings- och ombyggnadsprojekt och aviserar att beslutsunderlag och uppföljning av dessa ska förbättras. Koncernledningen välkomnar detta då hållbara kassaflöden både i nyproduktion och i befintligt bestånd ger bolaget handlingsutrymme och minskar behovet av lånefinansiering vid kommande investeringar.

Stockholmshem ingår sedan 2016 i utförarorganisationen för mottagandet av nyanlända personer, genom att tillhandahålla tillfälliga bostäder. Arbete pågår och bolaget har genomfört en upphandling som överklagats. Tidplanen för fortsatta etableringar är fortsatt mycket osäker men då behovet fortfarande är akut, måste bolaget intensifiera detta arbete.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB resultat budgeteras till 0 mnkr, vilket är enligt kommunfullmäktiges krav.

Koncernledningen ser positivt på bolagets utveckling och uppgradering av IT- och systemstöd, vilket syftar till att öka kundfokus och service mot bostadssökande och fastighetsägare.

Inför 2017 planerar Bostadsförmedlingen att återigen justera nivån på avgifterna och sänka den med ytterligare tio kronor till 210 kronor per år. Koncernledningen ser positivt på att bolaget utvecklar verksamheten och möter behoven hos det ökande antalet bostadssökande.

AB Skolfastigheter i Stockholm ABs (SISAB) resultat efter finansnetto beräknas till 0 mnkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget. Investeringarna prognostiserats till 2 203 mnkr, vilket är ca 100 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen beror främst på förseningar i projekten Stadshagsklippan, Hässelbygårdsskolan och Vällingbyskolan.

SISAB arbetar sedan flera år aktivt med energieffektivisering av alla ny- och ombyggnadsprojekt. Bolaget ska också delta i planering och anpassning tillsammans med arbetsmarknadsnämnden i framtagandet av lokaler för ett vuxencampus.

Den växande personalstyrka beroende på utökade åtaganden innebär att bolagets nuvarande kontor är i minsta laget. En möjlighet som ska undersökas är en flytt av huvudkontoret till Palmfelt Center vid Globen, vilket i så fall kan ske efter sommaren 2018.

Koncernledningen vill framhålla att det är viktigt att bolaget fortsätter att bevaka kostnadsutvecklingen i pågående och kommande investeringar. Koncernledningen ser positivt på bolagets medverkan och ledande roll i stadens planering av skolor för ett växande Stockholm. Investeringstakten förväntas stiga ytterligare framöver på grund av ökade beställningar från utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna.

För att klara behovet av fler skollokaler kommer de externa förhyrningarna att öka. Det är angeläget att bolaget breddar sin kompetens inom detta segment

Micasa Fastigheter i Stockholm AB budgeterar ett resultat om 88 mnkr efter finansnetto vilket är 21 mnkr högre än kommunfullmäktiges beslut.

Budgeterad investeringsnivå för 2017 uppgår till 400 mnkr, vilket överensstämmer med kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå. Bolaget har under de senaste åren bidragit till att iordningställa bostäder för nyanlända flyktingar och SHIS. Detta har inneburit ett betydande tillskott av bostäder och bolaget kommer att bidra med liknande lösningar även under 2017. Inför en fortsatt utveckling av temporära boenden bör hyresavtalen med stadens övriga nämnder samordnas och revideras för att säkerställa en långsiktig finansiering av fastigheterna.

Under 2016 har utredningar genomförts angående det framtida behovet av äldreboenden. Micasa Fastigheter utvecklar verksamheten för att även kunna genomföra nyproduktion av boenden. Koncernledningen måste påpeka behovet av en långsiktig ekonomisk och finansiell planering för att Micasa Fastigheter ska kunna genomföra den expansion som äldreboendeplanen aviserar.

S:t Erik Markutveckling ABs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 28,5 mnkr, vilket är 0,5 mnkr bättre än kommunfullmäktiges budget om 28 mnkr.

Bolagets investeringar uppskattas till 105 mnkr, vilket överskrider kommunfullmäktiges budget om 74 mnkr. Investeringarna avser främst hyresgästpassningar för nyuthyrningar i Palmfelt Center. Bolaget bedömer att samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och för att behålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Bolaget har en viktig uppgift i att aktivt söka strategiska projekt för stadens långsiktiga utveckling. Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet.

Kommunfullmäktige förväntas i början av år 2017 ta beslut om en överlåtelse av elva av bolagets byggnader med tomträtter i Slakthusområdet till exploateringsnämnden. Tidpunkten för överlåtelsen är planerad till 31 mars 2017.

Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs (SGA Fastigheter) resultat efter finansnetto budgeteras till -129, vilket är 7 mnkr bättre än kommunfullmäktiges budget om -136 mnkr. Investeringsvolymen beräknas till 20 mnkr, vilket är i enlighet med beslutad investeringsnivå.

Under 2017 kommer bolaget arbeta för ett förbättrat resultat på intäktssidan. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Globe Arena, namnändrat till Stockholm Live.

Koncernledningen kommer under 2017 att arbeta aktivt tillsammans med bolaget kring försäljning av byggrätter och pågående utredningar om Hovets framtid och upprustning av Globen, i syfte att utveckla arenaområdet och säkerställa ekonomiska konsekvenser.

Stockholm Vatten och Avfall AB budgeterar ett resultat efter finansiella poster om -8 mnkr, vilket är 45 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Budgeterad investeringsnivå för 2017 uppgår till 2 173 mnkr, vilket är 586 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå. Den lägre nivån beror på tidsförskjutningar i framförallt SFA-projektet.

Stockholm Vatten och Avfalls verksamhet präglas inför 2017 av ökade ambitioner inom miljö- och avfallsområdet. Avfallsverksamheten kommer under året ha exceptionellt höga kostnader som orsakats av ett överklagande som inkom efter att treårsplanen antogs. Detta orsakar den kraftiga resultatavvikelsen som bedöms vara en ettårseffekt som ger ett negativt resultat. Avvikelsen i investeringsplanen orsakas av förskjutningar i främst SFA-projektet. Eftersom projektet är bolagskoncernens största och mest komplexa projekt har koncernledningen medverkat i styrgruppen sedan starten.

Bolaget har under flera år visat stora avvikelser mellan budget, prognos och utfall. Koncernledningen anser att bolaget bör utveckla rutinerna för prognossäkerheten och för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Detta för att med finansiell stabilitet kunna utveckla verksamheten i samklang med rådande lagstiftning och med god framförhållning. Koncernledningen ser mycket positivt på att matavfallsinsamlingen förväntas öka vilket bl.a.

den planerade sorteringsanläggningen med optisk sortering av hushållsavfall i Högdalen möjliggör.

Stockholms Stads Parkerings resultat efter finansnetto är budgeterat till 75 mnkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget. Investeringarna beräknas uppgå till 38 mnkr, vilket är 47 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget 2017. Avvikelsen beror på förskjutningar i projekt i Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. Bolaget ska under 2017 införa cykelparkeringsrätt på flera anläggningar och utreda förutsättningarna för att utjämna hyreskostnaderna mellan elbilsplatser och övriga platser.

Koncernledningen betonar vikten att säkerställa att bolaget fullt ut bemöter de konsekvenser som den nya parkeringsplanen kan leda till. Syftet är att långsiktigt upprätthålla och förstärka bolagets lönsamhetsnivå i kommande investeringar så att nedskrivningar kan undvikas.

Stockholms Hamn AB budgeterar ett resultat om 85 mnkr, vilket är 17 mnkr bättre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen avser en ökning av omsättningen och lägre räntekostnader. Bolagets goda resultatutveckling är positiv, men koncernledningen vill betona att den är nödvändig för att möta den ökande investeringsvolymen som de stora projekten Värtahamnen, Kapellskär och Norvik medför. Dessa ger också förutsättningar för ökande intäkter.

Investeringsvolymen budgeteras till 1 070 mnkr, vilket är 9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade nivå.

Inför den kommande perioden planeras projekt Norvik genomföras, vilket skapar förutsättningar för en flytt av containerverksamheten från Värtahamnen. Detta är en nödvändig åtgärd för den fortsatta utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden.

Koncernledningen ser positivt på bolagets strukturerade arbete med hållbarhet och redovisningen av CSR-strategin i verksamhetsplanen.

AB Stokab budgeterar ett resultat efter finansnetto om 220 mnkr, vilket är 5 mnkr bättre än kommunfullmäktiges ägarkrav. Det beror främst på lägre räntor och avskrivningar. Investeringsvolymen budgeteras enligt kommunfullmäktiges nivå, vilket är 200 mnkr. Koncernledningen är positiv till bolaget resultatutveckling och kontinuerligt ökande volymer i utbyggd svartfiberinfrastruktur och kunder. Utbyggnaden av fiberinfrastruktur med hög säkerhet i Stockholm skapar förutsättningar till digital delaktighet i hela staden. Detta bidrar även till ett demokratiskt hållbart Stockholm med ett växande näringsliv.

Stockholms Stadsteater AB budgeterar ett underskott om 360 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Stadsteaterns verksamhetsplan och budget 2017 utgår från en prioritering av ytterstaden och biblioteken samt satsningar på barn och ungdomar. Under 2017 planerar Stadsteatern, i samråd med trafiknämnden, driva verksamhet på Sergels Torg.

Koncernledningen betonar vikten av att stärka självfinansieringsgraden i verksamheten för att koncernen inte ska drabbas av en potentiell stadsstödsproblematik.

Stockholm Business Region AB (SBR) budgeterar ett resultat om -12 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till det negativa resultatet är att en utbetalning om 12 mnkr görs till den filmfond som skapades 2015 och som finansieras via eget kapital.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter inom Stockholm Business Alliance (SBA). Syftet med partnerskapet är att arbeta tillsammans över kommungränserna för att stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft.

Bolaget ska fortsatt utveckla besöksdestinationen Stockholm i samverkan med övriga bolag och nämnder i staden samt näringslivet. SBR ska även bidra till ökad hållbar tillväxt genom att vara investeringsfrämjande, bidra till utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet.

Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort ska insatser riktas för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar. Detta för att nå målet om en välbalanserad blandning av arbetsplatser och bostäder i stadens alla delar. Samarbete med Start-Up Stockholm ska fortsätta under 2017 för ökad närvaro i stadens alla stadsdelar.

Koncernledningen ser positivt på bolagets medverkan till att Stockholmsregionen förblir Sveriges tillväxtmotor som drivs av människornas innovationsförmåga, entreprenörskap och kreativitet.

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

Under 2017 kommer bolaget stödja kommunkoncernens arbete med att förebygga olyckor och skador. Arbetet kommer driva utvecklingen av systemstöd för incidentrapportering och fokusera på försäkringsbara risker och risker som omfattas av lagen om skydd mot olyckor.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att förebygga olyckor och skador och förbättrad riskhantering, vilket bedöms leda till låga försäkringskostnader inom hela kommunkoncernen.

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

Under 2017 kommer bolaget att fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag. Bolaget har under 2016 driftsatt ett nytt verksamhetssystem för pensionshantering som kommer att nyttjas fullt ut under år 2017.

Bilagor

1. Koncernens budget 2017
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2017
3. Investeringar per bolag budget 2017
4. Sammanställning av stora investeringar och projekt.
5. Sammandrag av VD-kommentarerna till budget 2017
6. Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2017
7. ILS-redovisning för bolagen, budget 2017 – fördjupad information finns på ILS-webb
8. Förslag till limiter för bolagen 2017