

Handläggare:
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2017:2 och resultat per 2017-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Redovisad prognos 2017:2 och resultat per 2017-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Slutredovisning avseende AB Stockholmshems nybyggnadsprojekt kv. Golvläggaren, kv. Tygeln, kv. Töfsingdalen och kv. Bjällerkransen, godkänns.
3. Investeringsvolym om 399 mnkr för nyproduktion i AB Svenska Bostäders projekt Nybohovsbacken godkänns.
4. Utökning av limiter för Stockholms Hamn AB till 4 100 mnkr under år 2017 tillstyrks.
5. Mottagandet av de till Stockholms Stadsteater AB testamenterade medlen om ca 1 miljon kr av tidigare medarbetare godkänns.
6. Stockholm Vatten AB:s korrigerig av bolagsordning §4 till formulering ”Antal aktier ska vara lägst 1 000 och högst 4 000” godkänns.
7. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Slutredovisning avseende AB Stockholmshems nybyggnadsprojekt kv. Golvläggaren, kv. Tygeln, kv. Töfsingdalen och kv. Bjällerkransen, godkänns.
2. Investeringsvolym om 399 mnkr för nyproduktion i AB Svenska Bostäders projekt Nybohovsbacken godkänns.
3. Mottagandet av de till Stockholms Stadsteater AB testamenterade medlen om ca 1 miljon kr av tidigare medarbetare godkänns.
4. Stockholm Vatten AB:s korrigerig av bolagsordning §4 till formulering ”Antal aktier ska vara lägst 1 000 och högst 4 000” godkänns.

Ingela Lindh
VD

Ärendet

Ekonomisk sammanfattning

I tertialrapporten för perioden 1 januari – 31 augusti 2017 redovisas ett resultat efter finansnetto för koncernen om 1 984 (1 380) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinst om 468 mnkr efter försäljning av Stockholm Vatten och Avfall AB:s tidigare huvudkontor.

Prognos 2 för helåret beräknas till ett resultat om 1 998 (1 914) mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 11 641 (10 073) mnkr.

Genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Avrapportering ILS

ILS är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Inför tertialrapporteringen gör bolagen en prognos om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål eller inte.

Under 2017 bedömer koncernens bolag att de i huvudsak kommer att uppnå de av kommunfullmäktige beslutade mål. I bilaga 10 redovisas en sammanfattande aggregerad bedömning för respektive bolags uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, utifrån fastställda indikatorer. Fokus för redovisningen är den verksamhet som bedrivits 2017 och avvikelser i jämförelse med uppsatta mål.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande och bygga bra, klimatsmarta bostäder till en rimlig kostnad. Bolagen ska arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion, billigare byggande samt planera och bygga yteffektivt med hänsyn tagen till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden. Stockholmshusen¹ är en viktig satsning för staden och syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter.

Bostadsbolagen tar fram egna mål som ska ställas i relation till kommunfullmäktiges övergripande mål om 2 000 påbörjade lägenheter 2017. Bostadsbolagen söker markanvisningar och inventerar egna beståndet utifrån möjlighet till förtätning. Detta sker i syfte att säkerställa framtida bostadsförsörjning och därmed uppfylla målet att 2018 gemensamt påbörja 2 500 lägenheter och från och med 2019 årligen påbörja 3 000 bostäder.

Bostadsbolagens prognos är att 1 763 bostäder påbörjas under 2017, vilket kan jämföras med bolagens egna fastställda mål om 2 280 bostäder. Hittills i år har 463 bostäder påbörjats.

¹ Stockholmshus är ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.

Förseningar i planarbetet, processfördröjningar i myndighetshandling och överklaganden orsakar förskjutningar i flertalet projekt. Utöver detta leder den överhettade fastighetsmarknaden till brist på arbetskraft. Förutsättningarna för att tidigarelägga projekt i närtid och för att säkerställa ett jämnare flöde i nyproduktionen måste ses över.

AB Svenska Bostäder bedömer att 735 bostäder kommer att påbörjas under året, jämfört med årsmålet på 900 bostäder. Det största projektet som planeras är Albano med ca 450 bostäder. Under andra tertialet har inflyttning skett i kv. Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden.

AB Familjebostäder planerar för 515 påbörjade bostäder under 2017, medan årsmålet uppgår till 780 påbörjade bostäder. AB Stockholmshem bedömer att 513 bostäder kan påbörjas under året, jämfört med årets mål om 600 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 prioriterade grupper har råd att efterfråga. Bolagen ska tillhandahålla bostäder till grupper där staden har ett åtagande i lag och bidra i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper.

Bostadsbolagen prognostiserar att tillsammans färdigställa knappt 500 studentbostäder under året, vilket är något lägre än årsmålet. Avvikelsen beror på Svenska Bostäders projekt kv. Vallgossen, där inflyttningen påbörjades i augusti men sista inflyttning sker under 2018.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) har i uppdrag att tillsammans med socialnämnden och SHIS etablera en modell för en samordnad kontaktväg kring försöks- och träningslägenheter samt genomgångsbostäder. Arbetet med detta fortskrider planenligt. För perioden förmedlades 289 försöks- och träningslägenheter. Årsmålet uppgår till 500 förmedlade bostäder vilket också bedöms uppnås.

Bostadsförmedlingen fortsätter sitt arbete med kampanjer och information till unga och studenter för att få denna målgrupp att ställa sig i bostadskön. Under sommaren har bolaget sett indikationer på att kötiden för studentbostäder minskat något. Det är dock för tidigt för att kunna bedöma om det är en varaktig förändring.

Svenska Bostäders projekt med Snabba Hus² i Norra Ängby och Råcksta har under sommaren vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår. Bostadsbolagen har tillsammans tecknat kontrakt på 232 ungdomsbostäder under året. En ytterligare satsning för att uppmuntra och underlätta för ungdomar att hyra bostad tillsammans är kompiskontrakt. Fr.o.m. 2016 omfattas även personer över 65 år. Totalt har 18 kompiskontrakt tecknats.

Nyanlända

² Snabba Hus är ett samarbete mellan Svenska Bostäder och jagvillhabostad.nu. Syftet är att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad, genom att bygga flyttbara bostadsmoduler som placeras på tomter med tidsbegränsade bygglov.

Det ställs stora krav på samtliga nämnder och bolag att arbeta och samverka vid mottagandet av nyanlända. I framtagande av boenden på kort tid måste flexibiliteten vara stor. Berörda bolag ska löpande inventera lokalutbudet och säkerställa att boenden färdigställs i enlighet med stadens behov.

Bostadsbolagen arbetar med att lämna tomställda ytor till SHIS och socialnämnden som sedan i första hand hyr ut till nyanlända. Tillsammans har bostadsbolagen och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) hittills i år bidragit med drygt 600 bostäder, varav samtliga förmedlats till nyanlända. Micasa Fastigheter färdigställer dessutom inom kort ytterligare tillfälliga bostäder i Akalla.

Utöver detta har Stockholmshem byggstartat 100 tillfälliga modulbostäder i Älvsjö under sommaren. Ytterligare sex bygglov har sökts, varav fem är överklagade. Bolaget planerar för 200 byggstartade bostäder under hösten och arbete pågår med att identifiera nya platser för ändamålet och därmed skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Gemensamt för fastighetsbolagen är arbetet med trygghetsfrågor genom välskötta fastigheter och utemiljöer, systematiskt brandskyddsarbete, sanering av klotter, förbättring av skalskydd, tillgänglighet, närvaro och synlighet i sina områden.

Bostadsbolagen är drivande i flera fastighetsägarsamarbeten, t.ex. Familjebostäder i Rågsved, Svenska Bostäder på Järva och Stockholmshem i Skärholmen. I Rågsved har Familjebostäder under 2017 infört trivseltvandringar. Tillsammans med bl.a. polisen, socialtjänsten, Huskurage och Alla kvinnors hus genomfördes en trygghetsdag i maj.

I Rinkeby fortsätter arbetet med att utveckla Folkets hus och programskiss tas fram i samarbete med den lokala Folkets Husföreningen. Syftet med arbetet är kunna bidra till ett levande lokalsamhälle och ett stärkt jämställt föreningsliv i Rinkeby. Familjebostäder har beslutat att bygga om fastigheten Kvarnberget 9 i Rinkeby. Ombyggnationen är ett samprojekt med Polismyndigheten, som från och med slutet av 2019 etablerar sig i området. Utöver ökad trygghet och förstärkt säkerhet i området bidrar projektet med flera hundra nya arbetsplatser. SISAB har även utökat samarbetsformerna i staden och deltar i arbetet med framtagande av Community Center i Rinkeby.

Svenska Bostäders uppdrag att utveckla Husby Centrum med utgångspunkt i jämställd feministisk stadsplanering fortsätter. Centrumet byggs om utifrån tanken om tre torg med tydlig inriktning på service, handel, mat och kultur. För närvarande pågår arbete med lokalerna vid t-banenedgången. Under sommaren blev det klart att Kulturskolan ska flytta till nya lokaler, vilket ger möjliga synergieffekter med andra publika verksamheter som bibliotek, Berättarministeriet, Folkets Hus etc.

Bostadsbolagens arbetar tillsammans med att stärka insatserna för att minimera oriktiga hyresförhållanden, vilket bidrar till en trygg och rättvis bostadsmarknad. Hittills i år har bolagen frigjort 200 bostäder till bostadsmarknaden. Stockholmshem kommer under hösten utbilda medarbetarna om våld i nära relationer utifrån ett normkritiskt förhållningssätt.

Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) har under perioden arbetat med trygghetsfrågor genom att bl.a. installera extra mobiltäckning i Vattugaraget och påbörjat förberedelser för montage av övervakningskameror i Råckstagaraget.

Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) utför trygghets- och säkerhetsåtgärder i och omkring arenatorgen. Bolaget har påbörjat ett arbete med att placera ut fysiska hinder i syfte att förhindra fordonstrafik på torgen, där många människor rör sig i samband med arrangemang.

Stockholms Stadsteater AB (Stadsteatern) bidrar till en levande stad bl.a. genom verksamhet i ytterstaden i Skärholmen och Vällingby samt turnerande verksamheter. Under sommaren har Parkteatern genomfört 194 arrangemang, varav 82 i ytterstaden, med ett mycket varierat utbud.

Lokala utvecklingsprogram

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om *Riktlinjer för lokalt utvecklingsarbete* ska berörda bolag aktivt medverka i det lokala utvecklingsarbetet och implementera de lokala utvecklingsprogrammen (LUP). Följande stadsdelsområden ska prioriteras; Farsta, Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Rinkeby-Kista, Skarpnäck, Skärholmen och Spånga-Tensta.

Svenska Bostäder är delaktiga i flertalet av de prioriterade utvecklingsprogrammen. I Skärholmen arbetar bolaget nära polis och socialnämnden med trygghetsfrågor, vilket gett resultat då trygghetsindex ökat från 79 till 83. Även i Rågsved har trygghetsåtgärder i form av bl.a. skalskydd och ronderingar av fastigheter gett resultat. Sedan utvecklingsarbetet påbörjades har trygghetsindex ökat från 75 till 86. I Östberga fortsätter arbetet med Samverkan Östberga, med fokus på den offentliga miljön. Under början av hösten har förslag till ett allaktivitetshus arbetats fram.

Familjebostäder är främst engagerade och har ett nära samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Kista, Enskede-Årsta-Vantör samt Farsta. Fagersjö är ett prioriterat område, där en utökad medborgardialog med workshops kommer genomföras under hösten, i syfte att få de boendes åsikter i utvecklingen av 1 000 nya bostäder i området.

Familjebostäder och Stockholmshem fortsätter medverka i Rågsved. Ett exempel är grannvärdar, som efter ett lyckosamt försök i Skärholmen, ska införas i Rågsved för att öka tryggheten bland de boende. I Hässelby-Vällingby deltar Stockholmshem i trygghetsarbete kring Hässelby Torg. I Skarpnäck fortlöper arbetet med Skarpnäckslyftet genom att Stockholmshem, stadsdelsnämnden och polisen arbetar tillsammans med boende, föräldrar och lokala aktörer för att öka tryggheten.

SISAB deltar tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden i LUP som startats upp. För närvarande är utveckling av Östberga, med översynen av centrum, belysning och utemiljöfrågor i fokus. Hagsättras och Rågsveds lokala utvecklingsprogram är också uppstartade.

Stockholm Business Region AB (SBR) samarbetar med arbetsmarknadsnämnden för att skapa en bild av den lokala arbetsmarknaden för att få fler stockholmare i arbete. Ytterligare samarbete bedrivs med Start-Up Stockholm och berörda stadsdelsnämnder med fokus på entreprenörskap bland kvinnor och personer med utländsk bakgrund. SBR är under året främst engagerade i Farsta, Rinkeby-Kista och Skärholmen.

Även Micasa Fastigheter och Stadsteatern fortsätter sitt deltagande i flera lokala utvecklingsprogram som påbörjats under året.

Fokus Skärholmen

Bolag med verksamhet i Skärholmen ska bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Stockholmshems projekt avseende nyproduktion av bostäder och huvudkontor i Skärholmens centrum fortskrider enligt plan. Bolaget har i samband med sin flytt till Skärholmen i uppdrag att samverka med befintliga och nya aktörer i stadsdelen inom och utom Fokus Skärholmen. Syftet är att undersöka möjligheten att bidra till fler arbetsplatser, mötesplatser och publika verksamheter utöver företagets egna i den nya fastigheten. Dialog pågår med bl.a. Stadsteatern, centrumägaren, utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden om såväl nära samarbeten, gemensamma projekt och verksamheter, som hyresgäster i den nya fastigheten.

SISAB fortsätter sitt arbete med Fokus Skärholmen och nio beställningar på markanvisningar för nya eller tillbyggnader av befintliga förskolor har inkommit. Utöver det så pågår volymstudier för en skola i närheten av Vårbergs IP samt en vid Mälaräng.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Alla barn ska ha lika goda möjligheter oavsett bakgrund. Skolan och förskolan ska prioriteras och nödvändiga resurser ska tillföras dessa verksamhetsområden. Barns miljöer såsom förskole- och skolgårdar ska förbättras och olika hinder för deltagande i aktiviteter tas bort. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor ska öka och vid utbyggnad ska hänsyn tas till hur en ökad segregation motverkas.

SISAB har en ledande roll i utbyggnad av skolor och förskolor för ett växande Stockholm, där målet är att leverera 5 000 elevplatser under 2017. Under året har förskole- och skolplatser i Spånga-Tensta, Farsta och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelar tillkommit. Det planeras också för nya förskole- och skolplatser under året i Hägersten-Liljeholmen, Älvsjö och Rinkeby-Kista. Hittills i år har 2 854 elevplatser tillkommit.

Hos Stockholmshem planeras för fler förskoleplatser i ett flertal projekt, bl.a. i Årsta. Familjebostäder arbetar för att i samband med bostadsproduktion tillskapa förskolor i Farsta Strand och Hagastaden och Svenska Bostäder planerar förskoleprojekt på Kungsholmen.

Förbättra lokalutnyttjandet

Stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva

lokaler. En utveckling och effektivisering av utnyttjandet av befintliga lokaler, samt ett ökat och förbättrat samarbete med näringslivet och externa aktörer behövs. Bostadsbolagen ska bidra med ett effektivt lokalutnyttjande för att underlätta för civilsamhället.

Samlokaliseringen av tre av Familjebostäders lokalkontor i Högdalens centrum, i Högdalens industriområde och i Farsta har påbörjats och kommer vara avslutad under hösten. De nya lokalerna är belägna i Farsta.

SISAB fortsätter arbeta tillsammans med utbildningsnämnden och idrottsnämnden med att förbättra lokalutnyttjandet genom bl.a. uthyrning av skolidrottshallar och övriga lokaler för föreningslivet.

Micasa Fastigheter inventerar gemensamma ytor som inte längre används av stadsdelsnämnderna för att se om de kan konverteras till bostäder eller för andra ändamål inom bolagets uppdrag. Under perioden har det skapats bostäder för nyanlända i åtta fastigheter.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Målet om ett fossilbränslefritt Stockholm ska uppnås till år 2040. Genom investeringar i energieffektiviseringar och förnybar energiproduktion ska utsläpp minskas, samtidigt som stadens långsiktiga kostnader sjunker.

Bostadsbolagen har svårt att uppnå målsättningen om minskad energianvändning, men arbetar med de åtgärder som krävs för att på sikt nå de ambitiösa målen. Svenska Bostäder ser långsiktigt positiva effekter i den nyproduktion som byggs. Vad gäller solenergi har bolaget problem att uppfylla årets mål, bl.a. på grund av pågående ombyggnader och att en anläggning har blivit förstörd i en brand. Stockholms hem har påbörjat ett antal renoveringar där stor besparingspotential finns, jämfört med nuvarande energiförbrukning.

Familjebostäder planerar för tester av batterilagring under 2018 för att få ut mer energi av solcellsinstallationerna. Batterier för lagring av solcellsel kommer att installeras i projektet Röstråkaren i Årsta med inflyttning 2019. Stockholms Hamn har färdigställt en solcellsanläggning i Frihamnen. Bolaget fortsätter också utbyggnaden av ett gemensamt system för energioptimering i fastigheterna.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Biltrafiken måste minska för att nå de nationella klimatmålen för vägtrafiken till år 2030. Stockholm ska bli en ledande cykelstad med fler cykelbanor och även bättre förutsättningar för fotgängare. Framkomligheten ska öka genom stadens parkeringsstrategi och ett samlastningsinitiativ för godstrafiken. Bilpooler prioriteras. Luftkvaliteten förbättras genom satsningar på mer grönska i stadsmiljön.

Inom Stockholms Hamns verksamhet pågår en övergång till nya drivmedel för truckar, vilket kommer att minska de fossila utsläppen. Inom bolagets containerverksamhet har drivmedelsförbrukningen halverats sedan 2006.

Bostadsbolagen har beslutat att upphandla en gemensam bilpoolsleverantör för nybyggnadsprojekt. Bolagen utreder även möjligheten för cykelpoolstjänster till hyresgästerna.

Stockholm Parkering har under perioden färdigställt tre nya anläggningar med cykelparkering och har därmed 32 anläggningar. Bolaget har från januari till augusti installerat 107 nya laddstationer för elbilar, totalt finns 916 stationer.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stadens gröna kvaliteter ska stärkas. En handlingsplan för rent vatten ska genomföras och vattenkvaliteten stärkas, bl.a. genom bättre underhåll i vattenledningsnätet.

Inom bolagen sker strukturerad planering och ett arbete att tillvarata och utveckla ekosystemtjänster i anslutning till fastigheter och hantering av dagvatten i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi.

Stockholm Vatten och Avfall genomför projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). Ett reviderat genomförandebeslut godkändes av kommunfullmäktige under våren 2017. I projektet byggs Henriksdals reningsverk om med ökad kapacitet och ny reningsteknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet som idag går till Bromma reningsverk kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk. Henriksdals nya reningsverk ska enligt prognos kunna driftsättas i maj 2024, varefter Bromma reningsverk kan rivas.

Stockholm Vatten och Avfall är delaktiga i arbetet med att ta fram ett åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. I Björkhagen har Stockholmshem drivit ett pilotprojekt i dialog med de boende om ekosystemtjänster och gårdarnas utformning.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Avfall ska hanteras på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras. Bolagen arbetar med system för matavfallsinsamling och sopsortering i både egna verksamheter, nyproduktion och befintligt bestånd.

Stockholm Vatten och Avfalls mål har varit att uppnå en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020. Bolaget arbetar med stimulerande åtgärder genom bl.a. uppsökande verksamhet. Färdigställandet av den optiska sorteringsanläggningen i Högdalen är försenad och planeras till andra kvartalet år 2021 med helårseffekt år 2022. En konsekvens av förseningen är att matavfallsmålet om 70 procent inte kan uppnås förrän år 2022. Antalet anslutna hämtställen ökar i stort sett enligt plan, dock har avfallskonflikten under sommaren påverkat insamlingsmängderna. Mängden matavfall har hittills under året ökat med 13 procent, jämfört med motsvarande period 2016. Årsprognosen för insamlat matavfall beräknas till 22 procent.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stadens arbete med att minska hälsorelaterade riskfaktorer och förbättra stockholmarnas inomhusmiljö fortsätter. Det gäller särskilt buller i bostäder och allmänna lokaler, dålig luftkvalitet, luktstörningar, förebyggande av fuktskador och höga radonhalter. Ett särskilt fokus ska läggas på åtgärder för att skapa god ljudmiljö i förskolor och skolor.

Bostadsbolagen arbetar med fuktskyddsarbete, god ventilation och förbättrat inomhusklimat i ny- och ombyggnadsprojekt. Arbetet med miljöcertifiering av byggnader bidrar till att utveckla arbetssätten vad gäller termiskt klimat och dagsljusinsläpp.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholms invånare ska i största möjliga mån skyddas från skadliga ämnen och ett speciellt fokus ligger på att skydda barnen. Detta regleras i stadens kemikalieplan 2014–2019, med visionen ”Giftfritt Stockholm 2030”. Åtgärderna handlar om att rensa bort och undvika farliga ämnen i kemiska produkter, varor och byggmaterial som staden använder och verka för att andra aktörer ska arbeta i samma riktning.

Inom bolagen finns bl.a. krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ska ingå vid upphandling av varor och tjänster. Alla byggvaror i projekt ska vara godkända i enlighet med Byggvarubedömningen. För att säkerställa detta genomför bolagen regelbundet kontroller.

SISAB deltar i kemikaliecentrums pilotprojekt för kemikaliesmarta förskolor. I projektet tas prover från byggmaterial, damm, madrasser och leksaker. Under hösten 2017 kommer delresultat från projektet att redovisas. SISAB deltar också i kemikaliecentrums studier kring olika miljö- och hälsoaspekter hos fallskyddsgummi och konstgräs. Bolaget kommer också att genomföra mätningar av luftemissioner.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ekonomisk analys

För perioden 1 januari – 31 augusti 2017 redovisas ett resultat efter finansnetto för koncernen om 1 984 (1 380) mnkr. I resultatet ingår Stockholm Vatten och Avfalls realisationsvinst om 468 mnkr efter försäljning av bolagets tidigare huvudkontor på Torsgatan.

I resultatet ingår resultatandelarna från intressebolagen AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (Fortum Värme) och Mässfastigheter i Stockholm AB (Mässfastigheter). Dessa resultat uppgår till 262 (357) mnkr. Koncernens resultat exklusive intressebolagens resultatandel uppgår till 1 693 (1 023) mnkr.

Koncernens omsättning uppgår till 10 030 (9 737) för årets första åtta månader. Ökade intäkter hos infrastrukturbolagen, bl.a. efter taxehöjning hos Stockholm Vatten, bidrar till den ökade omsättningen i jämförelse med föregående år. Även stadens bostadsbolag ökar intäkterna jämfört med år 2016, bl.a. tack vare nyproduktionen. Vidare minskar de finansiella kostnaderna något, som en följd av den fortsatt låga räntenivån.

Investeringarna uppgår per den 31 augusti till 6 571 (6 131) mnkr.

Prognos för helåret visar på en omsättning om 15 060 mnkr, med ett resultat efter finansnetto på **1 998 mnkr**. I resultatet ingår intressebolagens (Fortum Värme och Mässfastigheter) resultatandelar med sammanlagt 465 mnkr.

Resultat efter finansnetto, exklusive resultatandelar från intressebolag, beräknas till 1 523 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på 918 mnkr för koncernen. Avvikelsen är främst hänförlig till Stockholm Vatten och Avfalls realisationsvinst om 468 mnkr. Även Micasa Fastigheter, Stockholm Parkering och SGA Fastigheter prognostiserar stora positiva budgetavvikelser, där minskade rörelsekostnader är den främsta orsaken.

Övriga bolag bedömer att de i stort kommer att följa budgeterade resultat. Flera bolag noterar negativa avvikelser gällande prognos för de finansiella kostnaderna där bolagen i budget antagit lägre räntenivåer än vad som nu prognostiseras. Den höga investeringsnivån, som flera bolag redovisar och planerar, innebär en ökad känslighet för förändrade räntenivåer. I såväl drift- som investeringsverksamhet krävs kontinuerlig styrning, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar. Vidare krävs noggranna analyser i samband med investeringar för att uppnå rimlig avkastning.

I moderbolagets resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 13 mnkr och utdelning från intressebolaget Fortum Värme om 200 mnkr. Utdelningarna är en intern transaktion som elimineras under posten ”Koncernjusteringar” i resultatsammanställningen, bilaga 2. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Årets resultat efter skatt prognostiseras till 1 618 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 11 641 mnkr, vilket är lägre än budgeterat. Lägre investeringar hos SISAB och Stockholm Vatten och Avfall utgör den största orsaken till detta.

Begränsning för avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkning. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntorna inte anses vara avdragsgilla. Koncernen önskar en rättslig prövning av Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet överklagades beslutet i början av år 2017.

Skatteverket har under våren 2017 begärt in kompletterande underlag om ränteavdrag för år 2015. I föreliggande delårsbokslut har beräkning av avdragsrätt för räntekostnader gjorts på motsvarande sätt som i bokslut 2016.

Limiter

Stockholms Hamn har sedan årsskiftet en limit i stadens koncernkontosystem om 3 800 mnkr. Bolagets investeringsvolym och behov av rörelsekapital medför att bolaget kan komma att överskrida limitnivån under året. För att inte riskera bolagets betalningsförmåga har bolaget

begärt en höjning av limitnivån till 4 100 mnkr för att säkerställa behovet av rörelsekapital. Koncernledningen föreslår att koncernstyrelsen tillstyrker föreslagen limitjustering.

Stora investeringar och projekt

I prognos 2 beräknas investeringarna för helåret uppgå till ca 11,6 mdkr, vilket är lägre än budget. Den största enskilda avvikelserna redovisar Familjebostäder som aviserar förskjutningar i framförallt bolagets nybyggnadsprojekt. Andra bolag som prognostiserar lägre investeringsvolym är Stockholm Vatten och Avfall, SISAB och Micasa Fastigheter.

Totalt planeras ca 60 projekt över 300 mnkr bedrivs i koncernen under 2017.

Bostadsbolagen räknar med en investeringsvolym om ca 6 mdkr, vilket motsvarar drygt hälften av koncernens prognostiserade investeringar. Bostadsbolagens planerade investeringar i nyproduktion är något lägre än budget. Avvikelsen är en effekt av Familjebostäders aviserade tidsförskjutningar. Under året kan investeringar tillkomma för tillfälliga bostäder för nyanlända. Bostadsbolagen ser även över förutsättningarna att tidigarelägga projekt för att säkerställa ett jämnare flöde i nyproduktionen. Enligt prognos når bostadsbolagen inte riktigt de högt satta målen gällande antalet påbörjade bostäder. Huvudanledningen till detta är fördröjningar p.g.a. överklaganden i bl.a. planprocesser och bygglovsärenden. Den heta byggmarknaden gör att få anbud kommer in och att priserna stiger i projekten. De många pågående byggprojekten leder även till brist på kompetent arbetskraft.

SISAB aviserar att investeringarna förväntas minska med 340 mnkr och uppgå till drygt 1,8 mdkr. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar p.g.a. detaljplaneprocess och överprövningar i flera skolprojekt. SISAB räknar därutöver med investeringar i nyproduktion i bl.a. Sjöviksskolan.

Stockholms Hamn prognostiserar en investeringsvolym om ca 1,2 mdkr för år 2017. Det är en ökning med närmare 100 mnkr i jämförelse med budget. Ökningen gäller Stockholm Norvik Hamn där genomförandet sker snabbare än vad som tidigare förutsågs. Det medför att prognosen för årets nedlagda utgifter i projektet uppgår till 954 mnkr, att jämföra med de 850 mnkr som budgeterats för 2017.

Stockholm Vatten och Avfalls projekt SFA är det enskilt största projektet av koncernens investeringar. Den totala budgeten för projektet beräknas till närmare 9,2 mdkr. Tidplanen utgår från ett färdigställande år 2026. Under år 2017 förväntas investeringarna i projektet uppgå till 317 mnkr, vilket är en minskning med ca 250 mnkr i förhållande till budget. Främsta anledningen är försenade bygglov, vilket förskjuter planerade bergarbeten. Inom projektet pågår just nu första etappen i Henriksdal, vilket omfattar nödvändiga uppgraderingar av det biologiska reningssteget och slamhanteringen. Övriga investeringar för Stockholm Vatten och Avfall beräknas uppgå till 1,3 mdkr, jämfört med budgeterade 1,5 mdkr. Den lägre prognosen beror på förskjutna tidplaner i befintligt nät samt svårigheter att hitta tillgängliga entreprenörer. Även bolagets projekt för sortering- och matavfallsanläggning i Högdalen har försenats.

Stokabs investeringar under 2017 beräknas uppgå till 214 mnkr, vilket är något över budget, kopplat till inköp till varulager.

SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar investeringar i sina fastigheter och anläggningar om totalt närmare 270 mnkr, vilket är 100 mnkr högre än budget. S:t Erik Markutveckling prognostiserar en utökad volym, där avvikelsen mot helårsbudget är hänförlig till bolagets förvärv av en tomträtt på Årstafältet. Förvärvet var inte känt vid budgettillfället. Stockholm Parkerings investerar bl.a. i projektet parkeringshus Hagastaden, vilket är ett nyproduktionsprojekt vid blivande Norra Stationsparken.

Koncernens höga investeringsnivå är en effekt av de höga ambitionerna med satsningar i nyproduktion och infrastruktur för att möta stadens tillväxt. Trots den höga investeringsnivån är investeringsutfallet fram till tertiäl 2 ca 1,5 mdkr lägre än budget. Om koncernens bolag ska uppnå årets prognos krävs en mycket hög investeringstakt under resterande del av året.

Den stora investeringsvolymen medför ett fortsatt stort ansvar för bolagen att fokusera på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar. Det är ytterst angeläget att ersättningsinvesteringar inte ökar p.g.a. förskjutningar i nyproduktionsprojekt. Bolagen måste också beakta räntekostnadsnivåer och byggkostnadsutveckling för att planerade projekt ska kunna genomföras med rimliga avkastningskrav.

Stora projekt övrigt

Stockholmshem har under våren slutredovisat fyra nyproduktionsprojekt till sin styrelse, vilka nu föreläggs koncernstyrelsen (bilaga 8).

I kv. Golvläggaren i Årstadal har 153 bostäder färdigställt till en investeringsutgift om 458 mnkr, att jämföra med projektets ursprungliga budget om 480 mnkr. På Södermalm färdigställdes kv. Tygeln med 192 bostäder till en total investeringsutgift om 829 mnkr medan budgeten uppgick till 749 mnkr. Budgetavvikelsen förklaras främst av projektförändringar som anpassningar till senare teknik och höjd kvalitet. Inom kv. Bjällerkransen 5 i Västertorp har 276 bostäder byggts, där samtliga hyrs av SHIS. Investeringsutgiften uppgick efter projektförändringar till 411 mnkr, att jämföra med ursprunglig budget om 336 mnkr. I Norra Djurgårdsstaden har kv. Töfsingdalen färdigställt med 146 nybyggda bostäder. Investeringsutgiften uppgick till totalt 425 mnkr, vilket var något över budget om 420 mnkr.

Samtliga projekt genomfördes med god måluppfyllelse och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder inom respektive stadsdel.

Vad avser Svenska Bostäders projekt Nybohovsbacken har produktionskostnaden för projektet ökat. Anledningen är främst komplicerade grundläggningsförhållanden och tidsförskjutning, vilket medfört ett försämrat marknadsläge. Prognostiserad slutkostnad är 399 mnkr, jämfört med tidigare investeringsbeslut om 298 mnkr. Det gör att ärendet nu kräver beslut av kommunfullmäktige, via koncernstyrelsen. Svenska Bostäders styrelseärende redovisas i bilaga 9.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Riktade insatser till unga och grupper som står långt från arbetsmarknaden har intensifierats under 2017. Samarbetet med arbetsmarknadsnämnden fortsätter och utvecklas. Bolagen bidrar genom att ta emot långtidsarbetslösa, traineer, praktikanter från jobbtorg Stockholm, yrkeshögskolor och gymnasieskolor samt erbjuda handledning och introduktion. Krav i upphandlingar för att engagera leverantörer i arbetsmarknadsinsatser är under utveckling. Stockholmshem har tagit fram en modell med inspiration från Svenska Bostäder för att bidra till ökad sysselsättning för långtidsarbetslösa och samtidigt öka kundnöjdheten hos hyresgästerna. SISAB m.fl. bolag har upplevt svårigheter i att hitta platser som varit lämpliga för konceptet Stockholmsjobb, som innebär att arbetsuppgifterna måste vara kvalitetshöjande men inte får skapa undanträngningseffekter.

Bolagen har fram t.o.m. augusti 2017 tillhandahållit 28 kommunala visstidsanställningar³, varav 12 platser inom ramen för stadens satsning *Stockholmsjobb*⁴. Bolagens mål för Stockholmsjobb uppgick vid budget till 42 stycken. Målet är satt för samtliga platser för *kommunala visstidsanställningar* som bolagen planerar tillhandahålla och inte enbart för Stockholmsjobb. Detta beror bl.a. på att bolagen inte på förhand kunnat avgöra vilka platser som kommer tillsättas av vilken insats och definitionen av vad som ska mätas har blivit snävare än då målen sattes. Koncernledningen vill betona att alla bolagens arbetsmarknadsinsatser, oavsett form eller mätmetod, är värdefulla för att nå stadens mål om att ge personer långt från arbetsmarknaden sysselsättning.

Sommarjobb

Inför sommarjobsperioden arbetar bolagen med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnderna för att samordna rekrytering och administration. Samtliga bolag rekryterar fr.o.m. 2017 via stadens centrala rekryteringssystem för feriejobbare och därmed rekryteras ungdomar utifrån samma förutsättningar som i stadens förvaltningar. Flera bolag, bl.a. Stockholmshem, tog emot fler sommarjobbare än vad som planerades i budget. Bostadsbolagen tog främst emot ungdomar från sina bostadsområden. Familjebostäder arbetar med att skapa intresse för framtida utbildning med inriktning på fastighetsbranschen.

Bolagen har tillhandahållit arbetsplatser och handledning och platserna har tillsatts av stadsdelsförvaltningar som stått för anställningsavtal och lön. Samordningen har gett resultat. Under sommaren har bolagen tillhandahållit drygt 400 platser. Detta kan jämföras med sommaren 2016 då bolagen tillhandahöll omkring 300 platser och årets mål om 292 platser.

³En kommunal visstidsanställning (KVA) är en tidsbegränsad anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden. I KVA utanför insatsen Stockholmsjobb ingår inte stöd till deltagaren före, under och efter anställningen och insatsen finansieras av respektive bolag med anställningsstöd från arbetsförmedlingen.

⁴Stockholmsjobb är en arbetsmarknadsinsats som innehåller en kommunal visstidsanställning med lön. Den riktar sig till personer som står långt från arbetsmarknaden och till unga 16-29 år. Insatsen består av tre faser där deltagaren ges stöd inför, under och efter anställningen. Insatsen finansieras av stadsdelsförvaltningar/arbetsmarknadsförvaltningen med anställningsstöd från arbetsförmedlingen.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Nya och växande företag behövs för att skapa nya arbetstillfällen. Stockholm ska vara en attraktiv stad för småföretagare och det lokala näringslivet ska stärkas genom utvecklad företagservice. Samverkan mellan staden, näringslivet och akademien ska stärkas.

SBR bedriver genom dotterbolaget Invest Stockholm ett arbete med investeringsfrämjande, utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet. Insatser inom dessa tre inriktningar ska bidra till att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm och regionen.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter inom Stockholm Business Alliance. Syftet med partnerskapet är att arbeta tillsammans över kommungränserna i investeringsregionen för att stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft. Inom partnerskapet ansvarar SBR för samordning av investeringsfrämjande, näringslivsutveckling samt internationell marknadsföring.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolagen arbetar med jämställdhet vad gäller den egna personalen genom att bl.a. analysera sjukfrånvaro, uttag av föräldraledighet och göra lönekartläggningar. I enkäter och hyresgästundersökningar samlas synpunkter in för att se hur män respektive kvinnor upplever bolagens lokaler/verksamhet.

Bolagen beaktar feministiska frågor i stadsplaneringen. På Familjebostäder pågår ett projekt för att rutinmässigt ta fram statistik som bl.a. innehåller jämställdhetsdata. Bolaget har fått bidrag från Boverket inom ramen för *Stöd till utemiljöer i Socioekonomiskt utsatta områden*. Projektet genomförs i Tensta för att skapa gemenskap över generationsgränser och en jämställd utemiljö.

Bolagen arbetar med åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter på jobbet i enlighet med nya diskrimineringslagen. Staden har utvecklat ett processtöd som kan användas av både förvaltningar och bolag.

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

Bolagen arbetar med flera åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter samt icke-diskriminering. Det sker kontinuerligt via kompetensbaserad rekrytering, flerspråkiga medarbetare och kompetensutveckling för medarbetare. Tillgänglighetsåtgärder som stärker funktionaliteten för utsatta grupper genomförs hos bolagen. Vid upphandlingar av tjänster och entreprenader ställs krav på leverantörer att följa stadens antidiskrimineringsklausul. Staden har tagit fram ett processtöd som kan användas av både förvaltningar och bolag för att främja lika rättigheter och möjligheter på jobbet i enlighet med nya diskrimineringslagen. Förekomst av diskriminering visar sig bl.a. i medarbetar- och kundundersökningar och används som underlag för åtgärdsplaner.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagen har under perioden arbetat med insatser för att uppnå målet om att vara en bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Som exempel genomförs hälso- och friskvårdsinsatser, tidiga insatser vid sjukskrivning, åtgärder för förbättrad arbetsmiljö, facklig samverkan och kompetensbaserad rekrytering där mångfald och en jämnare könsfördelning eftersträvas. Det ska vara enkelt att kombinera föräldraskap med arbete. Flera bolag har ett fortsatt stort rekryteringsbehov till följd av tillväxt, generationsväxling och allmän personalomsättning och arbetar därför med rekryteringsstrategier och marknadsföring av arbetsgivarvarumärket via olika kanaler och arbetsmarknadsmässor. Ett internt arbete pågår kontinuerligt med kompetens- och ledarskapsutveckling. I staden har en introduktion för nya medarbetare tagits fram, denna riktar sig till både förvaltningar och bolag och lanserades i juni.

Under året har bolagen genomfört stadens medarbetarenkät och resultaten har analyserats hos respektive bolag. Utfallet mellan män och kvinnor, i de bolag som har tillräckligt många anställda för att få ett resultat, är relativt jämnt. Flera av bolagen har ett AMI (aktivt medskapande index) under årsmålet och arbete pågår med att ta fram handlingsplaner på avdelningsnivå i respektive bolag.

Sjukfrånvaron i bolagskoncernen förväntas, enligt prognos, att bli lägre än föregående år. Både kort- och långtidssjukfrånvaron är genomgående högre för kvinnor jämfört med män, med undantag för något bolag. Bolagen följer löpande upp och analyserar ärenden för att se om dessa har arbetsrelaterade kopplingar.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I arbetet med att göra Stockholm tillgängligt för alla krävs att alla stadens bolag tar ett ansvar och ser tillgänglighetsfrågorna, både de fysiska, mentala och digitala, som en naturlig del i den dagliga verksamheten. Som exempel kan nämnas Bostadsförmedlingen, bostadsbolagen, äldrenämnden och stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbete för att ta fram en strategi för att öka äldres tillgång till bostadsbeståndet. Micasa Fastigheter har upprättat en tillgänglighetsplan och en åtgärdsplan som sträcker sig över flera år. De större fastigheterna inventeras vartannat år och de mindre vart tredje år. Mellan 2014-2019 arbetar SISAB med ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor genom att åtgärda ”enkelt avhjälpna hinder”. SGA Fastigheter arbetar för att underlätta för synskadade att säkert röra sig i Tele2 Arena.

Ett annat exempel är den särskilda vägledning som tagits fram för nyanlända kring hur Bostadsförmedlingens tjänst fungerar, tryckt på flera språk.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmarna ska känna att de har möjlighet att påverka stadens utveckling. Inflytandet över närmiljön stärks genom dialoger och utrymme för boinflytandeprojekt där boende och verksamma ges ökad möjlighet att påverka. Bostadsbolagen stärker den lokala närvaron tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där de har större bestånd utifrån de lokala utvecklingsprogrammen. Bolagen arbetar med att utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling. Stockholms hems strategi för

områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeflytande har färdigställts under året och använts i gårdsupprustningsprojektet i Björkhagen. Stockholm Vatten och Avfall håller samråd och löpande kommunikation med berörda grupper vid byggnation av SFA och andra infrastrukturprojekt.

Bostadsbolagen medverkar till att gårdsföreningar bildas och stärks och bidrar på så vis till lokala träffpunkter. Stockholmshem ingick under året i ett samarbete med We Change med målet att involvera unga i stadsdelsutveckling och samla idéer för nyskapande trygghetsåtgärder i bolagets områden. I Stadsteaterns verksamhet i Vällingby formas många aktiviteter och produktioner i direkt samspel med de som bor i området.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Under 2017 fortgår ett gemensamt arbete mellan bolagen och inom staden för att utveckla formerna för en hållbar inriktning i upphandlingar. Nya metoder för offentlig upphandling som tar hänsyn till alla hållbarhetsperspektiv prövas i en tid då högkonjunktur driver på en hög kostnadsutveckling. Utifrån bolagens förutsättningar och med hänsyn till respektive upphandlingstyp, ställs miljömässiga och sociala krav där det är lämpligt.

Familjebostäder prövar samverkansentreprenader och tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och i samverkan med SABO kommer ett erbjudande om att lämna anbud som vänder sig till hela den europeiska marknaden tas fram i syfte att förbättra konkurrensen.

Under tertial 2 har riktlinjerna för sociala krav i upphandlingar reviderats i samband med att nya bestämmelser avseende arbetsrättsliga villkor i offentliga kontrakt trädde i kraft 1 juni. Riktlinjerna som tidigare enbart reglerade sysselsättningsfrämjande krav har nu kompletterats med arbetsrättsliga villkor. I samband med detta ingår flera av bolagen i ett pilotprojekt, initierat av stadens centrala inköpsfunktion, för att etablera rätt kravformuleringar avseende arbetsrättsliga villkor i entreprenadupphandlingarna.

Arbete pågår hos bolagen med att ta fram en modell för strukturerat avtalsuppföljning. I nästintill samtliga av bolagen avtal med ett kontraktsvärde över 1,8 mnkr tas en plan för systematisk uppföljning i strategifasen. I relevanta upphandlingar för byggande och renovering ställer bolagen krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår. Under tertial 2 har Stockholm Vatten och Avfall tagit fram en uppförandekod för leverantörer som omfattar de övergripande krav på socialt ansvar som ställs på leverantörer.

Hållbarhetsrapport

Bolagen ska utveckla hållbarhetsrapporter enligt ny lagstiftning. Redovisningen ska utgöra ett verktyg för att driva arbetet med hållbart företagande framåt genom att systematiskt arbeta med tydlig rapportering och uppföljning. För koncernen ska tio dotterbolag i sina årsredovisningar för 2017 redovisa de icke-finansiella upplysningar som behövs för att förstå företagets utveckling, ställning, resultat och konsekvenserna av dess verksamhet. Områdena miljö, sociala frågor, personal, mänskliga rättigheter och antikorruption ska behandlas. Bolagen som berörs är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB, Stockholms Hamn, Stockholm Vatten och Avfall, Stokab, Stadsteatern och Stockholm Parkering.

Stockholms Hamn har tagit fram hållbarhetsredovisningar sedan 2012. Övriga nio bolag har påbörjat arbetet bl.a. genom att genomföra intressent- och väsentlighetsanalyser och anpassa rapporteringen efter det oberoende och internationella redovisningsramverket GRI Standards (Global Reporting Initiative). Fokus ska läggas på det som är väsentligt för verksamheten och verksamhetens intressenter. Bolagen utgår i arbetet från CSR-strategier, ägardirektiv, bolagsmål, stadens samt bolagens egna styrdokument. Koncernledningen har regelbunden avstämning med berörda bolag.

Övrigt

Stockholms Stadshus AB har varit medlem i arbetsgivarorganisation KFS, där ytterligare tio av koncernens bolag ingått. Under senhösten 2017 har KFS fattat de formella besluten om att skapa en ny arbetsgivarorganisation tillsammans med SKL:s Pacta. Stockholms stad med förvaltningar tillhör SKL. Den nya arbetsgivarorganisationen kommer att vara igång per januari 2018. Koncernledningen har fört löpande diskussion med KFS och har inte kunnat se att samgåendet innebär några direkta förändringar för medlemmarna. Förändringar kommer att genomföras successivt i förhandlingar utifrån medlemmarnas intresse. De bolag som är engagerade påverkar den nya organisationen via sin medlemsröst i de forum som erbjuds.

Mottagande av testamenterad egendom

Stadsteatern har genom testamente erhållit likvida medel om ca 1 miljon kronor efter en tidigare medarbetare. Bouppteckningen har registrerats vid Skatteverket. Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning, 5 kap 1 §, ska mottagandet underställas kommunfullmäktige för prövning då det är fråga om värden överstigande 500 000 kr. Denna gåva kan därför skiftas till Stadsteatern först efter godkännande av såväl koncernstyrelsen som kommunfullmäktige.

Ändrad bolagsordning Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten AB behöver genomföra en administrativ korrigerande av bolagsordning vad avser antalet aktier. Koncernledningen föreslår därför godkänna bolagets formulering ”Antal aktier ska vara lägst 1 000 och högst 4 000”. Utifrån att det gäller en ändring av bolagsordning behöver detta även godkännas av kommunfullmäktige.

Årsprognos per bolag och koncernledningens kommentarer

Efterfrågan på de verksamheter och tjänster som koncernens bolag tillhandahåller är fortsatt hög. Detta gäller såväl efterfrågan på bostäder och lokaler, som de tjänster som exempelvis infrastrukturbolagen tillhandahåller. Flertalet bolag redovisar således fortsatt goda resultat.

Vid nyinvesteringar är det nödvändigt att koncernens bolag även i fortsättningen koncentrerar resurserna till nyproduktion av bostäder och därtill hörande infrastruktur som skolor, förskolor, äldreboenden, temporära boenden, parkering, vatten- och avloppsinfrastruktur samt digital fiberinfrastruktur. För att bolagen ska uppnå tillräcklig avkastning med långsiktig finansiell stabilitet är det av yttersta vikt med noggranna prioriteringar vid investeringar. Det är således fortsatt mycket viktigt att bolagen fokuserar på strategiska investeringar. Ersättningsinvesteringar ska minskas, både andelsmässigt och i absoluta tal.

Det nuvarande konjunkturläget innebär att risken för överhettning är påtaglig inom exempelvis byggsektorn. Samtliga fastighetsbolag bör därför se över förutsättningarna att reducera bedömda produktionskostnader vid nyproduktion och ombyggnad.

Koncernledningen understryker därför att bolagen måste fortsätta fokusera på tydlig styrning och god kostnads- och intäktskontroll. Bostadsbolagen måste arbeta utifrån en bred ansats för att säkra tillräckliga och konkurrenskraftiga anbud. Bostadsbolagen ska också långsiktigt kunna tillgodose behovet av bostäder med rimliga hyresnivåer. Koncernledningen vill också påtala vikten av att bostadsbolagen har tillräckligt stora projektportföljer för att kunna uppnå kommunfullmäktiges mål med nyproduktion.

Koncernledningen konstaterar att de bolag som köper energi till sin verksamhet kontinuerligt måste fortsätta med såväl förbättrade mål som minskad energianvändning. Berörda bolag ges i uppdrag att revidera årets mål i syfte att uppnå stadens aggregerade mål för köpt energi.

Stockholms Stadshus AB räknar med ett resultat om 281 mnkr, vilket är 258 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror framförallt på utdelning om 200 mnkr från intressebolaget Fortum Värme och utdelningar om 13 mnkr från bostadsbolagen, enligt § 3 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Utdelningarna är en koncernintern transaktion som inte ingår i koncernens totala resultat.

Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om 210 mnkr, inklusive åtgärder för Järvalyftet. Resultatet är i nivå med budget. Högre räntenivåer än prognostiserat ger motsvarande 27 mnkr i högre räntekostnader. Bolaget bedömer i nuläget att de högre finansiella kostnaderna i allt väsentligt kompenseras av andra poster som så här långt fallit ut positivt.

Bolagets investeringsvolym beräknas till 2 530 mnkr för år 2017. Den totala investeringsnivån ligger i nivå med budget, men fördelningen mellan de olika investeringskategorierna har förändrats beroende på förseningar i nyproduktionsprojekt. Bolagets prognos för påbörjade bostäder är 735, jämfört med målet om 900 bostäder.

Koncernledningen vill påtala vikten av att nå bostadsmålen. Flertalet projekt blir överklagade och förskjutna i tidplan, det är således viktigt att alltid ha en omfattande projektportfölj att arbeta med. Förutsättningarna för att tidigarelägga projekt i närtid för att säkerställa ett jämnare flöde i nyproduktionen måste ses över. Koncernledningen vill också understryka att ersättningsinvesteringar inte får eller ska ske på bekostnad av nyproduktionen.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 310 mnkr, vilket är i linje med budgeterat resultat. Det är en marginell ökning av nettoomsättningen jämfört med budget, vilket hänförs till positiv utveckling av lokalintäkter. Bolagets finansiella kostnader bedöms öka ytterligare i prognos, jämfört med budget till följd av den högre räntenivån. Räntenivån har fortsatt att ligga över den budgeterade nivån under årets första åtta månader, vilket innebär att räntekostnaderna nu överstiger budget med nästan 9 mnkr.

Investeringsvolymen bedöms minska med ca 650 mnkr under 2017. Avvikelsen beror på förskjutningar i planerade nyproduktionsprojekt, från i budget planerade 780 påbörjade

bostäder till ny prognos om 515 bostäder. Främsta anledningen är förskjutningar i detaljplanearbeten.

Koncernledningen vill understryka vikten av att uppnå målen för nya bostäder. Bolaget behöver fokusera på en bred projektportfölj och förutse vilka projekt som kommer bli överklagade och ha plan för hantering. Bolaget bör bevaka produktionskostnaderna i nyproduktion och i möjlig mån begränsa dessa.

Stockholms prognostiserade resultat efter finansnetto uppgår till 345 mnkr, vilket är 25 mnkr lägre jämfört med budget. Samtliga intäcks- och kostnadsposter bedöms vara i nivå med budget, med undantag för räntekostnader som bedöms bli högre 25 mnkr högre.

Investeringsvolymen uppgår till 1 981 mnkr jämfört med budgeterat 1 902 mnkr. Huvudorsaken är att ett antal av tidigare års ombyggnationer påbörjats efter godkännande i hyresnämnden.

Koncernledningen bedömer att bolaget har realistiska prognoser, både vad gäller resultat och investeringsnivåer. Med bakgrund av ovan nämnda risker är det prioriterat att fortsatt bevaka och följa stora projekt och investeringar och bolaget uppmanas att även fortsättningsvis nogsamt följa avkastningsnivåerna i nyproduktion. Bolaget kan även, i och med byggandet av tillfälliga bostäder för nyanlända, behöva revidera sina investeringsnivåer.

För 2017 beräknas 513 bostäder påbörjas, vilket avviker från det i budget fastställda målet om 600 påbörjade bostäder.

Koncernledningen framhåller vikten av att nå uppsatta målnivåer gällande påbörjade bostäder. Det är viktigt att bolaget har en bredd i projektportföljen och gör bästa möjliga bedömning.

Bostadsförmedlingen prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 3 mnkr, att jämföra med en budget om noll.

Antalet kunder i kön prognostiseras att ligga kring 597 000 vid årets slut, att jämföra med angivna 600 000 i budget. I budgeten antogs en högre tillväxt i kön under senare delen av 2016. Rörelsekostnaderna beräknas öka något efter införandet av det nytt verksamhetssystem.

Koncernledningen ser positivt på inflödet av bostäder för förmedling, både från privata och kommunala aktörer, vilket visar att bolagets bearbetning av fastighetsägare och byggare givit resultat. Inflödet av successionsbostäder har ökat, medan det är ett lägre inflöde av nybyggda bostäder, vilket beror på förseningar i nyproduktionsprojekt av studentbostäder.

Koncernledningen vill även understryka att bolagets arbete med en effektiv bostadsförmedling kan bidra som stöd till etablering av nationella och internationella organisationer och företag. Därmed kan bolaget, utöver det reguljära uppdraget, genom sin verksamhet också bidra på andra sätt till näringslivet och ett ekonomiskt hållbart Stockholm.

Bolagets pågående arbete med att minska sjukfrånvaron genom ett aktivt rehabiliterings- och

hälsoarbete ger resultat och sjuktalen har minskat från drygt tio procent till drygt åtta. Koncernledningen uppmuntrar bolaget att fortsätta detta arbete.

SISAB räknar med ett nollresultat, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå.

Investeringarna förväntas uppgå till 1 811 mnkr, vilket är 393 mnkr lägre än budgeterad investeringsnivå. Det beror på att ett antal projekt har blivit förskjutna i tid, bl.a. Rödabergsskolan och Vasa Real.

Arbetet med revidering av ramavtalet mellan staden och bolaget för SISAB:s fastigheter pågår, med ambitionen att det ska vara uppdaterat till den 1 januari 2018. Huvudsyftet är att skapa ökade incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt samt att utföra generella förenklingar och förtydliganden.

Koncernledningen anser att bolaget ska fortsätta arbetet med att löpande se över fastighetsinnehavet, vilket kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastigheter. Bolaget ska också fortsätta medverka till att externa aktörer bidrar till det behov av skolplatser som finns i staden och regionen.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat inklusive realisationsvinster som uppgår till 141 mnkr. Budget för 2017 är 88 mnkr. Anledningen till det bättre resultatet förklaras främst av lägre kostnader för reparation och underhåll samt att kostnadsdrivande förvaltningsuppdrag avslutats under våren.

Investeringarna beräknas uppgå till 312 mnkr, vilket är lägre än budget på 400 mnkr. Den lägre investeringsnivån under året förklaras främst av att tre stora nyproduktionsprojekt har fått en framskjuten tidplan. Koncernledningen vill påtala vikten av en god kontroll och uppföljning av projekten, särskilt viktigt i en fas där bolaget är på väg in nyproduktionskede.

Det pågående arbetet med den kommande nyproduktionen som bolaget står inför, med att nyproducera 21 vård- och omsorgsboenden fram till 2040 fortlöper, samt arbete med att ta fram en separat plan för utbyggnad av seniorboenden. Bolaget har anställt ytterligare kompetenser och processer samt rutiner fortsätter att utvecklas. Detta ser koncernledningen som mycket positivt.

Micasa Fastigheter fortsätter också arbetet med att tillgängliggöra bostäder för nyanlända, vilket koncernledningen anser att bolaget bidrar väl till. Hittills i år har 236 tillfälliga bostäder lämnats till socialnämnden och SHIS.

Koncernledningen anser att bolaget ska fortsätta arbetet med att löpande se över fastighetsinnehavet utifrån att optimera bolagets verksamhet, allt i syfte att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning. Detta kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastigheter.

S:t Erik Markutveckling AB:s resultat efter finansnetto prognostiseras till 30 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 28 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 200 mnkr, vilket överskrider budget med 95 mnkr. Investeringarna avser hyresgäst Anpassningar och ventilationsåtgärder. Avvikelsen är hänförlig till förvärv av en fastighet på Årstafältet.

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet överläts i mars 2017 elva byggnader till exploateringsnämnden. Överlåtelsen skedde inför kommande stadsutveckling och kan bidra med ett möjligt byggande av ca 2 000 nya bostäder.

SGA Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -108 mnkr, att jämföra med resultatkrav på -129 mnkr. Avvikelsen beror främst på högre intäkter och lägre underhållskostnader än budgeterat. Investeringarna beräknas till 13 mnkr, vilket är 7 mnkr under budget. Avvikelsen beror på senareläggning med hänsyn till ett eventuellt kommande moderniseringsprojekt av Ericsson Globe och garantiarbeten på Tele2 Arena.

SGA Fastigheter har uppdragit åt exploateringsnämnden att hantera försäljning av den byggrätt bolaget har norr om Ericsson Globe, vilket nu genomförs med en pågående markanvisningstävling. Bolaget ska också ta fram ett inriktningsbeslut om en modernisering av Ericsson Globe.

Stockholm Vatten och Avfall AB:s resultat efter finansnetto prognostiseras till 451 mnkr. Resultatet innehåller reavinst om 468 mnkr, efter fastighetsförsäljning av bolagets tidigare huvudkontor på Torsgatan. Exklusive försäljningen prognostiseras ett underskott om 18 mnkr, vilket ska jämföras med budgeterat underskott om 8 mnkr. Bolagets intäkter ökar efter genomförda taxehöjningar, men ökade kostnader för entreprenader inom avfallsverksamheten och ökade avskrivningar gör att bolaget inte når budgeterat resultat.

Den långsiktiga planeringen för SFA har reviderats. Reviderad budget för genomförande uppgår till 9 172 mnkr i prisnivå 2016-09 inklusive aktiverade räntekostnader under byggtiden. Den reviderade budgeten antogs av kommunfullmäktige april 2017.

Investeringsprognosen för 2017 är 500 mnkr lägre än årsbudget. Detta beror främst på projektet SFA. Under 2017 förväntas investeringarna i projektet uppgå till 317 mnkr, vilket är en minskning med ca 250 mnkr i förhållande till budget. Utöver detta är prognosen också sänkt för investeringar inom ledningsnät och avfallsverksamhet. Koncernledningen vill understryka vikten av att bolaget följer upp projekten gällande tidplaner och kostnader. Det är viktigt att ansträngningar görs för att arbeta ikapp förlorad tid och att projekten kan avslutas i rätt tid.

Bolaget arbetar för att nå stadens målsättning att år 2020 samla in 70 procent av matavfallet till biologisk behandling. För att möjliggöra detta måste sorteringsanläggningen i Högdalen vara i drift. Årsprognosen för insamlat matavfall är 22 procent medan årsmålet uppgår till 30%. Koncernledningen noterar att bolaget arbetar aktivt med frågan, men betonar återigen vikten av att uppnå stadens mål. Koncernledningen anser det prioriterat att bolaget snarast presenterar en lägesredovisning med tillhörande förslag på åtgärder för hur processen med ökad matavfallsinsamling ska ske. I detta ingår att redovisa en tidplan och redogöra för hur målen påverkas på kort och lång sikt.

Stockholm Parkering prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 114 mnkr. Resultatet är 39 mnkr bättre än budget. Resultatförändringen jämfört med budget förklaras i huvudsak av ökade besöks- och kontrollavgiftsintäkter och lägre driftskostnader. Investeringarna beräknas uppgå till 44 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 43 mnkr.

Bolaget står inför stora investeringsutgifter, i detta ingår bl.a. nyproduktion av parkeringshus med ca 1 000 bilplatser i Hagastaden till en total investeringsutgift om 570 mnkr.

Stockholms Hamns resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 100 mnkr, vilket är 15 mnkr bättre än budgeterat resultatkrav om 85 mnkr. Förbättringen består av ökning av hamnavgifter.

Investeringarna beräknas uppgå till 1 178 mnkr, vilket är 108 mnkr högre än budgeterad nivå om 1 070 mnkr. Avvikelsen mot budget beror främst på lägre utgifter under året i projekt Stockholm Norvik Hamn. Av det totala investeringsbeloppet avses 954 mkr investeras i Norvikprojektet, vilket sker i en snabbare takt än tidigare budgeterat. Resterande 224 mnkr investeras i övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt maskiner och inventarier.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 225 mnkr, vilket är 5 mnkr bättre än budget. Marknaden har under året utvecklats fortsatt positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på fiberförbindelser.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -360 mnkr, vilket är i linje med budget. Biljettintäkterna väntas öka med 10 mnkr i jämförelse med budget, vilket motsvarar ökade kostnader för verksamheten.

Inom bolaget fortsätter planering för fastighetsnämndens kommande upprustning av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Ett genomförandebeslut planeras till kommunfullmäktige under januari 2018.

Det är angeläget att bolaget fortsätter med en hög grad av flexibilitet i organisationen för att långsiktigt kunna verka i bolagsform. Bolaget behöver fortsätta verka för att säkerställa en hög långsiktig självfinansieringsgrad.

SBRs prognostiserar ett resultat om -12 mnkr för året, i linje med ägardirektiv och fastställt resultatkrav. Prognosen avseende kostnader och intäkter har justerats upp med anledning av utökade medel från staden om 3,4 mnkr, samt ökade medel från externa aktörer såsom Tillväxtverket och Naturvårdsverket.

S:t Erik Försäkrings ABs prognostiserar ett resultat för helåret som oförändrat i förhållande till budget och uppgår till 1 mnkr. Bolagets resultat är i väldigt hög grad beroende av skadeutvecklingen under året, där större skador riskerar försämra det ekonomiska resultatet.

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

Bilagor

1. Sammandrag av koncernen prognos 2
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Sammandrag av koncernen tertial 2
4. Bruttoinvesteringar i prognos 2
5. Bruttoinvesteringar per tertial 2
6. VD-kommentarer per bolag
7. Uppföljning av stora investeringar och projekt
8. Slutredovisning Stockholmshems nybyggnadsprojekt kv. Golvläggaren, kv. Tygeln, kv. Töfsingdalen och kv. Bjällerkransen.
9. Utökad investeringsvolym, Nybohovsbacken (AB Svenska Bostäder)
10. Måluppfyllelse Integrerad Ledning och Styrning
11. Bolagsordning Stockholm Vatten AB