

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017 – Svenska Bostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

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

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Svenska Bostäder redovisar en i allt väsentligt god måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att i flertalet aktiviteter löper enligt plan.

Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på cirka 735 lägenheter, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter.

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

Utfallet i 2017 års Nöjdhetsundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplan och budget.

Bolaget ska inte leda men vara en del av de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig tillsyn.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska Bostäders styrka är det samlade fastighetsbeståndet, vilket har inneburit att bolaget har kunnat bygga upp en stark ekonomisk ställning. Välskötta fastigheter spelar en viktig roll för kundnöjdhet och attraktionskraft. Bolagets storlek och starka ekonomi medger även möjligheten att ta ett bredare samhällsansvar. Svenska Bostäder har vidare en bred kompetens på olika områden, vilket underlättar i genomförandet av uppdraget.

I staden och regionen är behovet av bostadsbyggande betydande. Utifrån behoven och bolagets markttillgång ligger den mest tydliga geografiska potentialen för nyproduktion i ytterstaden. Av olika skäl som hyresnivåer, betalningsförmåga och höga direktavkastningskrav (höga riskpremier) som bestäms av marknaden är det emellertid svårare att få ihop rimliga ekonomiska kalkyler för projekt i dessa områden. Bolaget verkar kontinuerligt för en utökad marknadsvisningsportfölj för att kompensera för befarade utdragna detaljplaner och överklagande-processer.

Genom ett gediget program för upprustning och ombyggnad har bolaget påbörjat och kommit en bra bit på väg att ställa om från ett generellt upprustningsbehov till att uppnå en god samlad status på fastighetsbeståndet. I strategin ligger också en ökad nyproduktion och fortsatt upprustning om dock i något lugnare tempo som formar ett högklassigt bestånd med livscykelkostnaderna i fokus. Ett väl underhållet bestånd i kombination med en kund- och kvalitetsstyrd förvaltning, ger oss nöjdare hyresgäster.

Ett väl förankrat system för hyressättningen behövs för Stockholms hyresmarknad. En hyressättning som stämmer bättre överens med hyresgästernas preferenser är en förutsättning för att inte hyresrätten ska tappa i attraktionskraft. Det är också viktigt utifrån förmågan att möta framtida behov och önskemål från hyresgästerna samt för att införliva olika regelverk från myndigheter och kommunen. Ett aktivt arbete pågår mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen för att nå den förändring som krävs.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Nytt lagkrav avseende hållbarhetsredovisning påverkar ett antal olika lagar som till exempel årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Kravet innebär att bolag ska redogöra för företagets utveckling, ställning och resultat även genom att redovisa relevant icke finansiell information. Bolaget ska även redogöra för konsekvenserna av dess verksamhet avseende väsentliga aspekter inom områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korrupcion. De bolag som omfattas av lagen ska antingen rapportera eller förklara varför rapportering inte är relevant. Lagförslaget berör stora företag och företag av allmänt intresse. Med stora företag avses företag som uppfyller minst två av följande kriterier: Fler än 250 anställda i Sverige, omsättning på minst 350 miljoner kronor eller balansomslutning på minst 175 miljoner kronor. Bolaget arbetar tillsammans med Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen för att landa i en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Den svenska ekonomin tillhör ljuspunkterna ur ett tillväxtperspektiv. Vi ser en bredbaserad tillväxt med bostadsinvesteringar som starkaste drivkraft, följt av exporten som gynnas av en svag krona och starkare europeisk konjunktur. Konsumtionen utvecklas lugnare, trots en stark arbetsmarknad. BNP bedöms växa med 3,2 procent i år. Arbetsmarknaden är väldigt stark och anställningsplanerna i näringslivet har t ex stigit till historiska toppnivåer under sommaren. Långsamt stigande långräntor, drivet av både amerikanska räntehöjningar och Feds planer på att börja minska sin balansräkning. Ränteuppgången begränsas något av svagheten i inflationstrycket. Det låga ränteläget i omvärlden och inflation som inte riktigt lyfter talar för att reporäntan i Sverige höjs gradvis. Troligt med två räntehöjningar 2018 och tre höjningar 2019 vilket innebär att reporäntan i slutet av 2019 inte är högre än 0,75 procent.

En överhettad byggbransch i Stockholm och Sverige ökar risken för få anbud och att priserna blir långt ifrån konkurrenskraftiga.

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

Under hösten 2016 påbörjades ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden kommer delar av verksamheten att evakueras till tillfälliga lokaler. Ombyggnaden beräknas klar till senare delen av 2017.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

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

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninternas lån från Stockholms stad.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 217 mnkr, jämfört med budget om 141 mnkr. Finns inga jämförelsestörande poster för perioden

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1879 mnkr vilket är 45 mnkr högre än budget. En stor del av avvikelsen förklaras med en försäkringsersättning av engångs karaktär.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 201 mnkr och avviker positivt mot budget med 9 mnkr. I kostnaden för fastighetsskötsel ingår personalkostnader om 42 mnkr vilket avviker positivt mot budget om 4 mnkr, vilket förklaras av vakanser och att årets lönerrevision faller ut först i september. Reparationer uppgår till 225 mnkr för perioden och ger en positiv avvikelse mot budget med 20 mnkr. Dels har planerade åtgärder en tyngdpunkt på senare delen av året, dels arbetar bolaget aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer.

Taxebundna kostnader uppgår till 266 mnkr vilket avviker positivt med 20 mnkr mot budget. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt på utfallet. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Administrationen uppgår till 286 mnkr och avviker positivt med 3 mnkr mot budget. I kostnaden för administration ingår personalkostnader om 130 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 6 mnkr. Avvikelsen förklaras bl.a. av vakanser samt att årets lönerrevision faller ut först i september.

Markavgift/Fastighetsavgift

Utfallet för markavgifter och fastighetsskatt/avgift uppgår till 147 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 1 mnkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på nytillkomna tomträttsavgifter.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för avskrivningar uppgår till 454 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 1 mnkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 81 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 20 mnkr. Nivån på kapitalskulden har legat väl i nivå med plan, däremot har angiven räntenivå från internbanken i budgetförutsättningarna i jämförelse med faktiskt utfall avvikit negativt med 0,31 %-enheter, vilket i allt väsentligt förklarar avvikelsen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 596 mnkr, vilket avviker positivt mot budget med 89 mnkr. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 560 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 798 mnkr och ersättningsinvesteringar till 238 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognos

Operativt resultat uppgår till 210 mnkr vilket ligger i nivå med budget. Faktisk räntenivå förmedlad från internbanken inför budgetarbetet har legat på en högre nivå och det högre snittet kommer att ge 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. Ny avstämning görs i samband med prognos 3 i december. Finns inga jämförelsestörande poster för perioden.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 780 mnkr vilket är 29 mnkr högre än budget. En stor del av avvikelsen förklaras med en försäkringsersättning av engångs karaktär. Vi har också ökade kostnader för outhyrt bostäder kopplat till ombyggnadsprojekt och behovet av evakuering.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 315 mnkr och avviker negativt mot budget med 3 mnkr. I kostnaden för fastighetsskötsel ingår personalkostnader om 64 mnkr vilket avviker positivt mot budget om 5 mnkr. Avvikelsen beror på ett antal vakanser som gjort att kostnaden för köpta tjänster ökat något. Reparationer uppgår till 376 mnkr för perioden och ger en

negativ avvikelse mot budget med 8 mnkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med utrangeringposter. Taxebundna kostnader uppgår till 415 mnkr vilket avviker positivt med 19 mnkr mot budget. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt på utfallet. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Administrationen uppgår till 425 mnkr och avviker positivt med 8 mnkr mot budget. I kostnaden för administration ingår personalkostnader om 200 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 3 mnkr. Avvikelsen beror dels på vakanser under året men också lägre kostnader för utvecklingsprojekt.

Markavgift/Fastighetsavgift

Utfallet för markavgifter och fastighetsskatt/avgift uppgår till 221 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 1 mnkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på nytillkomna tomträttsavgifter.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för avskrivningar uppgår till 700 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 17 mnkr. Avvikelsen beror på nytillkomna projekt som varit svåra att bedöma färdigställande datum och därmed tid för utfall av avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 118 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 26 mnkr. Nivån på kapitalskulden har legat väl i nivå med plan, däremot har angiven räntenivå från internbanken i budgetförutsättningarna i jämförelse med faktiskt utfall avvikit negativt med 0,26 %-enheter, vilket i allt väsentligt förklarar avvikelsen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 530 mnkr, vilket är i nivå med budget. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 1 192 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 923 mnkr och ersättningsinvesteringar till 415 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

D: Stora Projekt och Investeringar

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 520 mnkr.

Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena hösten 2017.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av lägenheter på taken och totalt 158 (119) lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet smålägenheter med 39 lägenheter.

Högst upp i runda huset på gården byggs 50 av totalt 158 lägenheter till student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till hösten 2017 och inflyttning är planerad till 2020-2021. Ett reviderat genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2016 eftersom det togs ett

genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige. Bygglov har erhållits som överklagats men denna överklagan avslogs av Länsstyrelsen.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 473 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Produktionen pågår och inflyttning påbörjas våren 2017. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 535 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och bygger för närvarande 245 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå klassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Projektet pågår och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning beräknas ske hösten 2017. Projektet något dyrare än tidigare fattat beslut men kompenseras med stärkt driftnetto.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 433 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsb bygge. Totalt berörs 243 bostadslägenheter inkluderat 5 st. gruppbofastäder. Fastigheten består av fem huskroppar varav tre är återinflyttat efter renovering. Resterande två huskroppar renoveras och färdigställs etappvis under året och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige. Ytterligare separata projekt i fastigheten är garage- och gårdsrenovering.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslutet ligger på 1499 mnkr. Projektet består av ca 1000 student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Det är ett samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Detaljplanen vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige september 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan har genomförts enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under hösten 2017 och beräknad inflyttning 2021. Projektstart har förskjutits på grund av problem med att erhålla bygglov. Marklov och bygglov har erhållits på samtliga kvarter. Reviderat genomförandebeslut planeras till december 2017.

Kvarteret Ledinge: Beräknad investeringsutgift 345 mnkr. Beläget i Tensta och var planerat till det första Stockholmshuset som byggs i bolaget och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats till Mark och miljödomstolen.

Kvarteret Nybohov: Beräknad investeringsutgift 399 mnkr. Produktionskostnaden för projektet har ökat och därmed gått över gränsen som stort projekt. Anledningen till det är främst komplicerade grundläggningsförhållanden samt tidsförskjutning som har lett projektet i ett försämrat marknadsläge. Prognostiserad slutkostnad är 399 mnkr mot tidigare investeringsbesluts 298 mnkr. Projektet omfattar 91 bostadslägenheter. Projektet startade enligt tidplanen med rivningen av den gamla panncentralen i augusti 2014. Enligt det ursprungliga styrelseärendet skulle alla tre etapper vara färdigställda vid årsskiftet 2018/2019.

Denna tidplan har blivit utdragen. Enligt aktuell tidplan gäller följande inflyttningstider: Hus 1-2: våren 2018, Hus 10-12: årsskiftet 2018/2019, Hus 13-14: våren 2020.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 375 mnkr.

Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 108 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Planerad byggstart juli 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut oktober 2018. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut november 2018. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut februari 2019.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och omfattar 137 lägenheter. Länsstyrelsen har överklagat detaljplaneförslaget då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi har för närvarande inga besked. Planerad produktionsstart september 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse april 2018, samt genomförande beslut september 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i maj 2018 med planerat genomförande beslut oktober 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF augusti 2018, samt genomförande beslut november 2019.

Kvarteret Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 800-1000 mnkr.

Staden har markanvisat ett kvarter Valla södra som innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter. Staden har även anvisat en mindre bygggrätt kvarter Valla norra som består av 43 lägenheter. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För tre år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mkr. För första etappen gäller planerad byggstart mars 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 682 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som ska rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 167 lägenheter. Planerad produktionsstart hösten 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2017 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2017, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Kärrtorps IP (Örskär): Beräknad investeringsutgift ca 905 mnkr

Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart oktober 2019. Inriktningsbeslut togs i bolagets styrelse i mars 2017 med planerat genomförande beslut september 2018. Inriktningsbeslut togs i KcS i maj 2017 med planerat genomförande beslut oktober 2018. Inriktningsbeslut antogs i KF i juni 2017 samt genomförande beslut planeras till november 2018.

Kvarteret Bromstenskilen: Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.

Beläget i Bromsten och här planeras för 150 lägenheter med byggstart sommaren 2021.

Bromstenskilen kommer att ingå i ett större program tillsammans med Spångadalen som staden driver. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2019, samt genomförande beslut december 2020. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2019 med planerat genomförande beslut februari 2021. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2019, samt genomförande beslut mars 2021.

Kvarteret Björkhagen C: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.

Beläget i Björkhagen och här planeras dels upprusning av centrum men också byggnation av 140 bostadslägenheter med start augusti 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut mars 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut maj 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut juni 2019.

Kvarteret Vita Liljan: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.

Beläget i Bredäng. Här planeras för 140 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut juni 2024.

Kvarteret Ålgrytevägen: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.

Beläget i Skärholmen. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut augusti 2024.

Kvarteret Kämpinge: Beräknad investeringsutgift ej klart. Förslaget som gäller för närvarande är att dela upp kontor för sig och bostäder för sig. Projektet är beläget i Tensta. Här planeras för ca 170 nya bostadslägenheter på en del av nuvarande fastigheten Kämpinge 2, öster om denna del mot Tensta stråket planeras ett nytt huvudkontor för Spånga/Tensta sdf om ca 5000 kvm. Fastigheten Kämpinge ska förvärfvas av SISAB, oklart när.

Planerad produktionsstart maj 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse februari 2018, samt genomförande beslut maj 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i april 2018 med planerat genomförande beslut juni 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF maj 2018, samt genomförande beslut september 2019.

Kvarteret Dalen 21: Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr i senaste budget. Överslag idag ger nära 300 mnkr.

Varbergsvägen: Beräknad investeringsutgift 500 mnkr. 200 lgh:er markanvisade.

Östberga Norra: Beräknad investeringsutgift 550 mnkr. 220 lgh:er markanvisade.

Finlandsgatan (kv Saima och Kotka): Beräknad investeringsutgift 380 mnkr
150 lgh:er möjliga. Ej formellt markanvisad.

Övriga projekt mellan 50-300 mnkr

I bolaget bedrivs ett antal nybyggnads- och totala ombyggnadsprojekt mellan 50-300 mnkr. När det gäller ombyggnadsprojekten är den större delen kopplade till upprusningen av miljöprogrammet på Järva. Finns också ett antal pågående nyproduktioner runt om i Stockholms stad som inte volymmässigt når upp till 300 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg – och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram
- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna akvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019. I ackvissionsarbetet tas fram ett specialkartlager i dpMap för att kunna arbeta gemensamt mellan bolagen, levererades i november 2016. Gemensam lista för projekt, skede – tider – ansvariga – milstolpar etc. Mötesstruktur för avstämning av lista mellan bolagen. Gränsdragning för vilken information som ska vara transparent. Klart med efterföljande avstämningar och vidareutveckling.

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2017 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till 2500 - 3000 per år.

Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på 735 lägenheter, att jämföras med årsmålet på 700 lägenheter. Bolaget räknar med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lägenheter, Sabbatsberg med 42 lägenheter, Plankan med 158 lägenheter samt ett antal ombyggda lokaler till lägenheter. Inflyttade lägenheter i nyproduktion är bl.a. Björnlandet med 158 lägenheter.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Snabba Hus projekten i Norra Ängby och Råcksta har vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår.

Stockholmshus: Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas

som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, kvarteret Ledinge, sen kommer ytterligare projekt i bl.a. Kärrtorp. Detaljplanen avseende kvarteret Ledinge som antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad, osäkert om byggstart sker i år.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur. 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, utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder samt planera och bygga yteffektivt med hänsyn tagen till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden. Stockholmshuset är en viktig satsning för staden och syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I Albano påbörjas 451 student och forskarlägenheter. I kvarteret Vallgossen färdigställs 232 studentlägenheter, ytterligare 14 lägenheter flyttas in januari 2018.

Nyanlända

Att bidra med boende är nu en uttalat prioriterad uppgift för stadens fastighetsbolag. Vi behöver jobba med både kortsiktiga och långsiktiga lösningar. Löpande dialog förs med staden. Vi kommer att i den mån det går att bidra med:

Hela fastigheter, det vill säga sådana som idag är tomma och väntar på ombyggnation, ny verksamhet eller rivning.

Tomma kontorslokaler som genom en ombyggnad kan få annan användning under längre perioder. Till att börja med som boende för nyanlända, men sedan bli exempelvis studentlägenheter eller blandboende.

Hela våningsplan eller styckvisa lägenheter i ett eller flera områden under minst 6 månader. Större samlings-salar eller lokaler gärna över 1 000 kvadratmeter som kan användas som sovsal. Toalett och duschvagnar kan komma att användas om de befintliga inte är tillräckliga eller saknas.

Tomma ytor, gärna hårdgjorda, exempelvis upplagsplatser eller parkeringsplatser som inte används och som kan rymma bostadspaviljonger.

För att underlätta för oss och skapa en bra överblick är stadens samordnare för boende för nyanlända vår kontaktperson. Det kommer självfallet underlätta i samverkansarbetet.

Bolaget kartlägger lämpliga ytor och har tagit fram några objekt som vi har för avsikt att föra dialog med stadens samordnare, arbetet görs nu och kommer att fortsätta under perioden. I det arbetet görs också prövning om det är lösningar av mer kortsiktig- eller långsiktig karaktär.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med

funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner - ekonomi, sociala frågor och miljö. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete.

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. Ett exempel på det är att vi kommer göra socioekonomiska kalkyler efter några större ombyggnadsprojekt.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

I Svenska Bostäders trygghetsarbete ingår bland annat att:

- Skapa trygga och välskötta utemiljöer
- Genomföra veckoronderingar av fastigheter och utemiljöer för att hålla helt, rent och snyggt
- Tillsätta belysning i mörka områden och sanera klotter inom 24 timmar
- Successivt förbättra skalskyddet
- Samarbeta med lokala aktörer kring trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och nattvandringar
- Utrusta alla våra lägenheter med brandfilt
- Arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra former av oriktiga hyresförhållanden
- Kontinuerligt arbete med att minska antalet störningsärenden

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

För att skapa gemenskap och ge hyresgäster möjlighet att lära känna varandra har Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Varje år avsätts pengar för bildande av så kallade gårdsföreningar. En gårdsförening är en ideell förening där hyresgäster kan gå samman kring en gemensam aktivitet - Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen bidrar med administrativt stöd. Det finns idag 100-talet gårdsföreningar och ambitionen är att bilda 30 nya föreningar i beståndet under perioden. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funkt-

ioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Under 2015 genomförde Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ett gemensamt projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljön. Ett särskilt fokus lades på att öka kunskaperna om våld i hemmet och om hur man som anställd hos fastighetsägaren eller som hyresgäst kan agera i sådana situationer.

Projektet genomfördes i Rågsved i samverkan med fastighetsägarföreningen, stadsdelsförvaltningen, polisen, Störningsjouren samt initiativtagarna till ”Huskurage” och Alla Kvinnors Hus. Under perioden ska liknande utbildningar genomföras i våra övriga bostadsområden.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. Breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas mot de ombyggda gatorna.

Första projektet av Stockholmshusen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Projektet är överklagat och byggstart framflyttad.

I Hässelby-Vällingby har en fastighetsägarförening startas upp för att stärka en positiv utveckling av stadsdelen. Bolaget är en av flera medlemmar i föreningen.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning. Staden har ett tydligt fokus på de delar av staden som har störst behov i enlighet med beslutade riktlinjer för det lokala utvecklingsarbetet. Inriktningen för ytterstadsarbetet ger möjlighet till dialog med invånarna och långsiktigt stabila förutsättningar för utvecklingsarbetet. Investeringarna i ytterstadens grönområden förstärks genom riktlinjer för ett grönare Stockholm.

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar med hållbara stadsmiljöer. Gemensamt för bostadsbolagen är att man arbetar med trygghetsfrågor genom välskötta fastigheter och utemiljöer, tillgänglighet, närvaro och synlighet i sina områden. De arbetar även för att minska antalet störningsärenden och olovliga andrahandsuthyrningar. Bostadsbolagens gemensamma 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.

Bolagen gör årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras ett antal åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Utvärdering av Husbybranden och efterföljande uppgradering av krispärm ersätter årets kris övning

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Svenska Bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Stadens budget för 2017 anger att åtgärder ska vidtas för att säkerställa att alla stockholmare känner sig trygga i sin stadsdel. Det brottsförebyggande arbetet ska förstärkas och samverkan med föreningar, polisen, fastighetsägare och andra lokala aktörer ska vidareutvecklas. Medborgarnas inflytande över närmiljön ska stärkas genom exempelvis medborgardialoger. Alla bolag och nämnder ska arbeta med trygghets- och säkerhetsfrämjande insatser. Stadsdelsnämnderna ska arbeta aktivt med lokalt demokrati- och utvecklingsarbete med utgångspunkt i lokala utvecklingsprogram. Stadsdelsnämnderna ska arbeta lokalt med preventiv och uppsökande verksamhet. Samverkan ska ske med trafiknämnden för välskötta stadsmiljöer och i arbetet med det utökade investeringsuppdraget i parker och gröna stråk i ytterstaden. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser dels genom daglig rondering.

Nedan följer en redovisning per stadsdel med exempel på Svenska Bostäders insatser som bidrar till att nå målen i de lokala utvecklingsprogrammen:

Skärholmen

Vi har ett bra samarbete med polis och socialförvaltningen. Vi har arbetat hårt med säkerhetsfrågorna i våra fastigheter och har nu ett gott resultat. Trygghetsindex har gått från 78,6 till 82,9. Det generella serviceindexet från 82,2 till 85,1.

Framöver fokuserar arbetet på att stärka upplevelsen av trygghet genom åtgärder i närmiljön såsom att beskära buskar och förbättring av belysning i exempelvis källarförråd och tvättstugor.

I Skärholmen är vi medlemmar i fastighetsägarföreningen och deltar i aktiviteter som anordnas via densamma. Vi sitter även med i BRÅ.

Rågsved

Vi är medlemmar i Rågsveds fastighetsägarförening och deltar i alla aktiviteter som utförs i området. Vi har nu efter stor insats skalskydd i alla våra fastigheter och resultatet av arbetet syns. Trygghetsindex har gått från 75 till 85,5. Vi är ute i området mycket och försöker vara synliga då vi tror det har positiva effekter. Index "ta kunden på allvar" fick en ökning från 84,5 till 91,1.

Framåt fortsatt arbete med att stärka upplevelsen av trygghet vilket innefattar åtgärder i närmiljön såsom att beskära buskar och förbättring av belysning i exempelvis källarförråd och tvättstugor.

Enskede-Årsta Vantör

Svenska Bostäder deltar i medborgardialoger inom ramen för Samverkan Östberga, där vi utför de föreslagna åtgärder. Den nybildade föreningen med bostadsrättsföreningar är även Svenska Bostäder delaktigt i.

Vi är även representerade i BRÅ. Att synas i området och ta hyresgästerna på allvar är viktigt. Kvittot på det fick vi då NKI visade 100% på bemötande. I egenskap av fastighetsägare till den gamla butikslokalen i centrum, har vi kunnat agera snabbt och villigt till planeringen av det kommande allaktivitetshuset, då detta var ett önskemål från medborgardialogen.

Spånga –Tensta

Vi är med i arbetsgrupper Tryggstadsmiljö Tensta Hjulsta. Det handlar om olaga andrahandsuthyrning, lokaler mm.

En konferens med tema trygghet kommer att genomföras i höst.

Vi arbetar mycket med trygghetsfrågor i vår egen vardagsförvaltning.

Rinkeby-Kista

Vi är i nuläget inte med i några grupper direkt kopplade till LUP:arbetet men det planeras för bl.a. Community Center och Community Schools där vi kommer bidra.

Vi arbetar mycket med trygghetsfrågor i vår egen vardagsförvaltning.

Hässelby – Vällingby

Samverkan med stadsdelen kan utvecklas och förbättras. Svenska bostäder genomför dock ett antal åtgärder och aktiviteter som bidrar till att nå målen i det lokala utvecklingsprogrammet. Inte minst när det gäller ”öka allmänhetens upplevelse av trygghet”. Vi är i nuläget inte med i några grupper direkt kopplade till LUP:arbetet.

Vi arbetar mycket med trygghetsfrågor i vår egen vardagsförvaltning.

Vi har en nystartad Fastighetsägarförening i Hässelby-Vällingby där vi deltar och som nu under hösten 2017 kommer påbörja Trygghetsbesiktningar i delar av Grimsta och Hässelbygård, där vi är delaktiga.

Alla förvaltare och bovärdar har trygghet i våra områden som ett fokusområde och vi arbetar för att rusta våra källare, få en bra belysning både inne och utomhus i våra fastigheter.

Skalskyddet i form av Aptus installeras årligen utifrån tillgängliga resurser.

Vi använder oss i stor omfattning av inhyrda ”Trygghetsvärdar”, i de områden där vi ser en ökad oro och där återkommande störningar förekommer för att komma till rätta med problemen, detta genom rondering i fastigheten och dialog med våra hyresgäster under sena kvällar och nattetid.

Vi har tillsatt en extra resurs för att komma till rätta med vår omfattande olaga andrahandsuthyrning, vilket gett ett bra resultat med en ökning på 35% av friställda lgh första halvåret.

Vi är även tillsammans med övriga fastighetsägare i stadsdelen med och bidrar till Sambafotboll i Hässelby på lördagskvällar. Detta finns för både killar och tjejer på olika håll i Hässelby på lördagskvällar.

Vi har våra servicevärdar som dagligen städar och håller i ordning våra miljöstugor och på så sätt håller obehöriga borta, fr o m april 2017 ronderar de även veckovis våra större tvättstugor för att öka tryggheten där.

NKI visar ett mycket bra resultat för Västerort på ”Ta kunden på allvar” med 90,3%, Bemötande från bovärd och bolagets personal med 93,5%, tyvärr något lägre avseende Trygghet 78,5% trots många insatser.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. I kvarteret Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar också i kvarteret Persikan planeras för förskola.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. De tidigare årens arbete med högsta fokus på butikslokaler med nyuthyrningar och omflyttningar för att stärka centrumets flöden är nu i sitt slutskede. Den sista större pusselbiten är att en ny stor restaurang- och nöjesaktör öppnar under hösten 2017 i f.d. Vällingehus. Bolaget har tecknat avtal om 2 546 kvm med Local Market Group som öppnar restaurang med nöjesutbud i Vällingehus. En stark aktör som kommer att förhöja restaurangutbudet rejält i Vällingby. The Gnarly Market är en vidareutveckling av det amerikanska västkustköket Gnarly Burger som har två restauranger i centrala Stockholm. Nya Gnarly Market kommer att bli en restaurang med fokus på god och vällagad amerikansk och italiensk mat i ett nytt, lekfullt och spännande koncept. Roliga aktiviteter för stora som små blir en central del i verksamheten, bl.a. bowlinghall.

Därför har vi tagit fram tre nya fokusområden i Vällingbys kommande utvecklingsplan. Det första är att lösa de kvarvarande vakanserna där de flesta återfinns en trappa upp och utgörs av kontorslokaler. Samtidigt ska dock butiksutbudet förädlas på en mer detaljerad nivå. Det andra är att under perioden kommer fokus även att ligga på att se över Vällingby Citys identitet. Det tredje fokusområdet utgörs av fortsatta satsningar inom trygghet i kombination med att intensifiera arbetet med att skapa en ren, inbjudande och välkomnande miljö både inne och ute i centrum. Vi har tecknat avtal om uthyrning av 1 025 kvadratmeter lokaler till Kulturförvaltningen som kommer att etablera Kulturskolan i lokalerna. Inflyttning beräknas ske i januari 2018 och då kommer antalet elever på Kulturskolan i området att fördubblas till cirka 1 100 stycken. Polisen kommer förstärka sin organisation i Vällingby och utökar därmed sin förhyra yta.

En omfattande renovering av Husby Centrum är i gång och kommer pågå under perioden. Vi har nu etablerat en arbetsgrupp med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Ett dialogarbete förs med allmänhet, alla boende i närområdet, inte bara svenskabostäders hyresgäster. Fokus kommer vara trygghet, säkerhet, konst och platsernas identitet.

I Kärrtorp pågår ett aktivt arbete med att vidareutveckla/flytta om verksamheter i lokalerna för att möta de boende och övriga besökares önskemål. Exempel på detta är att vi tagit in ett nytt bageri som blivit väldigt populärt. En kiosk har bytts ut mot en cykelhandlare som även serverar cyklar vilket uppskattas av Kärrtorpsborna. Vi har också tillskapat nya ytor för Vår Teater för att stärka kulturklustret. Nyproduktion av bostäder planeras i centrum för att öka köpkraften. Denna organiska utveckling kommer att fortsätta under perioden.

Björkhagen - här jobbar vi kortsiktigt med att utveckla befintliga ytor. Samarbete pågår med staden kring ytterligare nyproduktion vilket på sikt kan förändra Centrum.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 53 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Svenska Bostäder har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

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

Energianvändningen är hållbar

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden och revideras löpande varje år. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in. Genom ett strategiskt arbete med planen kan de åtgärder som ger mest effekt ur ett klimat- och ekonomiskt perspektiv prioriteras. Bolaget har haft en väldigt gynnsam utveckling vad det gäller att sänka energiförbrukningen och ligger i en jämförelse med branschen bra till.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetssätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att fortsätta utvecklas. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov.

Under 2017 kommer en strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 arbetas fram tillsammans med systerbolagen.

Värmeanvändning

Rullande 12-månadersförbrukning 154,3 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area), är 1 kWh högre

än vid tertial 1. Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras, medan de positiva effekterna av nyproduktion är mer långsiktiga. Mot bakgrund av sänkta betyg för värmekomforten i NKI-undersökningen kommer komforthöjande åtgärder sättas in, som i sig höjer värmeanvändningen. En annan bidragande orsak till den ökade värmeanvändningen är färdigställandet av kvarteret Vallgossen, där förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area är extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m² på den uthyrbara arean på ca 10 000 m². Årlig energiproduktion baserad på solenergi sjunker på grund av att anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 4 och Bergengatan 27 pågår.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolaget har en gällande resepolicy och arbetar med frågan hur bolaget kan underlätta för våra hyresgäster att agera på ett miljöanpassat sätt i sitt val av transportmedel.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I den mån vi kan påverka följer vi stadens miljömål och miljöprogram.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling fortsätter bolaget att ha fokus på detta i ny- och ombyggnadsprojekt och implementeringen av system för matavfallsinsamling i det befintliga beståndet fortsätter.

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

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallssortering och energieffektiva installationer). Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Stockholms miljö är giftfri

Svenska Bostäder använder Byggvarubedömningen för granskning och dokumentation av material och byggvaror som byggs in i fastigheterna i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Även i samband med upphandling av ramavtalsleverantörer ställs krav på att de produkter och förbrukningskemikalier som används ska granskas av Byggvarubedömningen.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. I samband med upphandlingar ställs krav på leverantörer att anställa personer som står långt från ordinarie arbetsmarknad. Rekryteringen sker i allt väsentligt i egen regi. I övrigt hänvisas till ILS.

Sommarjobb

Antal ungdomar som haft sommarjobb uppgick till 98 stycken.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Bolaget har liten möjlighet att påverka etableringar men i den mån vi kan vara delaktiga i t.ex. upplåtelse av lokaler är vi givetvis en given aktör.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

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

Bolaget arbetar aktivt med att förebygga diskriminering, dels av anställda men också i relationen med våra hyresgäster och leverantörer. Förekomst av diskriminering visar sig bl.a. i våra medarbetar- och kundundersökningar som ett bra underlag för åtgärdsplaner. Inom bolaget lyfter vi frågan i olika forum för att den alltid ska vara levande. Hur vi förhåller oss till varandra

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget har påbörjat ett förbättringsarbete. Vårt varumärkesarbetet inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus för perioden.

Great Place to Work korade i mars bolaget till en av Sveriges bästa arbetsplatser 2017 för större organisationer. Vi kom på en hedrande nionde plats bland Sveriges stora företag (fler än 250 anställda). Våra medarbetare trivs, är engagerade och vi är på rätt väg i utvecklingen av vår företagskultur.

Varje år genomför Stockholms stad en medarbetarundersökning i samtliga förvaltningar och bolag. Syftet är att följa upp arbetsförhållandena i stadens verksamheter och samtidigt förmedla ett verktyg för förbättring och utveckling. Verktyget kallas Aktivt Medskapandeindex, AMI, men kallas i dagligt tal ”medarbetarundersökningen”. Vi på Svenska Bostäder genomförde vår medarbetarundersökning i början av året och resultatet har nu kommit och är positivt. Det övergripande indexet AMI slutade på 84 för Svenska Bostäder. För staden i genomsnitt låg samma index på 80. Maxpoäng är 100.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra

utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Svenska Bostäder har ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget följer det av staden framtagna programmet för upphandling och inköp, vilket också är taget av vår styrelse under 2016. Under 2017 pågår ett gemensamt arbete mellan bolagen och inom staden för att gemensamt utveckla formerna för en hållbar inriktning vad det gäller upphandling.

Bolagets upphandling ska därmed bidra till mål om:

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

Avvägningar mellan inriktningsmålen beror på vilken vara, tjänst eller entreprenad som upphandlas. Krav som ställs inom respektive målområde ska också noggrant analyseras utifrån eventuella konsekvenser avseende ekonomisk hållbarhet.

Bolaget kommer i framtida strategi jobba med bör och skall krav vid upphandling med sociala krav.

Vad vi gör för att säkerställa att upphandling stödjer stadens mål gällande hållbarhet är

Bolagets inköpsenhet arbetar i nära samarbete med stadens strategiska inköpsenhet för att säkerställa att krav avseende stadens övergripande inriktningsmål stöds och infrias i det löpande upphandlingsarbetet. Inköpsenheten är delaktig i bolagets pågående CSR aktiviteter som syftar till att stärka och förbättra arbetet gällande tillämpningen av miljö- och socialkrav/ansvarstagande.

Inköpsenheten säkerställer inför varje kommande upphandling att både de senast miljökraven finns bifogade i upphandlingen samt att Miljöenheten är delaktig.

Inköpsenheten har också i enligt inriktningsmålet avseende socialhållbarhet tillämpat särskilda kontraktsvillkor gällande:

- Praktikplatser

- Utbildningar som koordineras av Jobbtorg, t.ex. bevakningstjänster, C-körkort.
- Riktade anställningar till personer som står utanför arbetsmarknaden.
- Erbjudna arbete under sommaren till ungdomar

Upphandlingar som har tillämpat ovan är:

- Grovavfallshantering
- Städ
- Uteskötsel

Inköpsenheten har också varit delaktig i diskussioner med stadens strategiska inköpsenhet gällande möjligheten till att kunna ställa arbetsrättsliga krav i upphandlingar och att kunna genomföra löpande uppföljning. På grund av lagstiftningsproblematik så har arbetet inte fortskridit i önskad takt men fortgår dock.

Inköpsenheten har löpande arbetat med att utveckla våra avtalshanterings- och avropssystem. Syftet är att enklare och effektivare kunna säkerställa att beställning gjorts från rätt upphandlad leverantör med korrekta villkor. Vi har påbörjat utbildning inom bolaget gällande uppföljning av fakturor för att förbättra den ekonomiska hållbarheten i vårt löpande arbete mot våra leverantörer.

Vidare så kommer även en fortsatt utveckling att ske i våra avtalshanteringsystem. Syftet är att vi skall kunna tydliggöra vilka krav som har ställts avseende:

- Socialt ansvar
- Miljökrav
- Arbetsrättsliga
- Miljöplaner

Hållbarhetsrapport

För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt används Global Reporting Initiatives (GRI) ramverk. Under hösten 2016 genomfördes intressentanalys och väsentlighetsanalys. Arbetet har resulterat i att väsentliga områden för Svenska Bostäders hållbarhetsarbete identifierats. De områden som identifierats är

- Lokalsamhället
- Indirekt ekonomisk påverkan
- Antikorruption
- Energi
- Utsläpp

De väsentliga områdena fastställdes av företagets ledningsgrupp den 19 april. Styrelsen informerades den 8 juni.

För närvarande pågår en GAP-analys mellan Svenska Bostäders årsredovisning för 2016 och GRI standarden samt kraven på hållbarhetsredovisning i årsredovisningslagen. Resultatet av denna kommer att presenteras i mitten av september. Utifrån resultatet av GAP-analysen kommer vi att planera arbetet med hållbarhetsredovisningen för 2017.

För att säkerställa att lagstiftningen uppfylls kommer även personalfrågor och bolagets arbetssätt kopplat till mänskliga rättigheter att beskrivas i redovisningen.

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017 – AB Familjebostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder befinner sig i en mycket spännande utvecklingsfas. Bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder som ger mer än bara ett tak över huvudet. Med välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare ska bolaget bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm. Totalt sett är prognosen för måluppfyllnad mycket god, med bedömningen att 27 indikatorer av 46 uppnås helt och ytterligare 15 delvis.

Bolaget har många viktiga ägaruppdrag och utifrån ledningens perspektiv är de allra mest prioriterade för närvarande bostadsbyggandet, Stockholmshyra (systematiserad hyressättning), moderniserat boinflytande samt utveckling av våra tre tyngdpunkter; Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Det samlade bostadsbyggandet är en förutsättning för en fortsatt god tillväxt i Stockholm. Stockholmshyra är ett viktigt verktyg för att skapa en tydlig och transparent hyressättning för både hyresgäster och fastighetsägare. Det gynnar utvecklingen av hyresrätten som boendeform, byggandet av nya hyresrätter och det garanterar hyresrätten en hållbar framtid i Stockholm. Ett moderniserat boinflytande en nyckel till attraktiva boendemiljöer, trygghet och trivsel. Allt färre boende har tid och möjlighet att engagera sig i sitt boende på traditionellt sätt. Nya verktyg och kanaler måste därför utvecklas för att de boende ska ges möjlighet till inflytande och kunna vara medskapande. Slutligen är utvecklingen i de tre tyngdpunkterna ett sätt att minska skillnaderna i Stockholm

För att nå bolagets mål är tillgång till personalresurser den mest kritiska framgångsfaktorn, inte bara hos bolaget utan även hos leverantörer och samverkanspartners inom t ex staden. Den överhettade marknaden gör att det råder brist på kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen inom flera områden, t ex byggprojektledare och entreprenadupphandlare. Det påverkar genomförandekapaciteten och bidrar till att några av Familjebostäders projekt senareläggs till 2018, främst på grund av att fastighetsbildning och upphandling tar längre tid än beräknat. Totalt bedöms ca 480 bostäder påbörjas under 2017 jämfört med 780 i budget. I och med förskjutningen påverkas investeringsutgiften för 2017, som minskar i förhållande till budget med ca 30%.

Miljömålen bedöms uppnås med undantag av målet för energianvändningen. En långsiktig energiplan är under framtagande för att nå miljöprogrammets målsättning 2019. Då klimatfrågan är viktig för bolaget pågår olika projekt för att minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Även om 30 av 45 indikatorer i medarbetarenkäten fått högre värden jämfört med 2015 uppnås inte målet för Aktivt medskapande index (AMI). Ett aktivt arbete med både ledarskap och medarbetarskap är en viktig uppgift för den nya avdelningschefen för HR som tillträdde den 1 juni.

Bolaget bedömer att de ekonomiska målen kommer att uppnås helt eller delvis, med undantag av ovan kommenterade investeringsvolym. För bedömning, utfall i tertial 2 och kommentarer, se rapportering avseende ILS.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för bostäder är fortsatt het i Stockholm, även om prisutvecklingen dämpats under året jämfört med tidigare år. Det finns tydliga signaler som pekar på att det tar längre tid att sälja nya bostadsrätter i fastigheter under uppförande. Efterfrågan har dock varit stor på de nyproducerade lägenheter som Familjebostäder lämnat till uthyrning, med en genomsnittlig kötid på 11-12 år. För studentlägenheterna var kötiden ca 4,7 år.

Byggkostnaderna i Sverige ökade enligt SCB med 2,4 % på årsbasis per juni 2017 och i början av augusti meddelades även att inflationstakten nu ligger på 2,2%, d v s över 2 % för första gången sedan 2010. De finansiella kostnaderna ligger i genomsnitt på 1,23 %, vilket är drygt 0,3 % över stadens prognos för 2017, samtidigt som Riksbanken ännu inte justerat reporäntan som ligger på -0,5 %. Årets löneförhandlingar innebär en lönejustering på drygt 2 %. Hyresförhandlingarna för 2017 gav 0,73 % i höjning. Bolaget fortsätter att effektivisera verksamheten, men konstaterar att kostnadsutvecklingen i relation till de senaste årens hyresutveckling inte är hållbar på sikt. Arbetet med att ta fram verktyget för Stockholmshyra sker fristående från de årliga hyresförhandlingarna.

För fastighetsbranschen är fortfarande brist på arbetskraft ett hinder för tillväxt, både hos byggherrar och hos entreprenörer. Konkurrensen om tillgänglig arbetskraft höjer kostnaderna, men driver också utveckling mot förändrade och digitaliserade processer. Familjebostäder arbetar parallellt med att dels stärka arbetsgivarvarumärket och dels se över vilka processer som kan digitaliseras och automatiseras. En viktig del för att ta tillvara möjligheterna med digitalisering är det nya fastighetssystemet, Fast 2. Tillsammans med flera andra fastighets- och byggbolag pågår även ett arbete med att göra branschen mer attraktiv för ungdomar.

Som tidigare rapporterats kommer bolagets besökskontor och tre arbetskontor i söderort slås samman och under sommaren lämnade det första kontoret sina gamla lokaler. De nya lokalerna, belägna i Telias tidigare kontor i Farsta, är ljusa, moderna och utformade som öppna landskap med gott om mötesrum och rum för samtal. Under september kommer omflyttningen vara klar.

Ett efterlängtat strategiskt projekt är nu upphandlat. Det gäller ombyggnationen av Kvarnberget 9 (tidigare Kvarnberget 2), ett ombyggnadsprojekt som kommer att ge Rinkeby och Järvaområdet ett nytt polishus.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

BOKSLUT

Resultatet före skatt uppgår till 273 mnkr per 31 augusti jämfört med 292 mnkr motsvarande period föregående år. Skillnaden förklaras av högre kostnader för avskrivningar. Jämfört med periodiserad budget för samma period är resultat 37 mnkr högre vilket främst är hänförligt till lägre upparbetade kostnader för underhåll och administration än budgeterat.

Nettoomsättningen ökar med ca 15 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande lägenheter och lokaler. Hyresutvecklingen följer budget. Upparbetade fastighetskostnader är lägre än budget med ca 34 mnkr främst till följd av lägre personalkostnader och administrativa kostnader (bl a projekt Vera) samt ännu ej upparbetade underhållskostnader. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 8 mnkr högre.

Centrala administrativa kostnader är något lägre än budget till följd av bl a lägre upparbetade utvecklingskostnader IT. Jämfört med samma period föregående år är kostnaderna 9 mnkr högre.

Kostnaden för av- och nedskrivning är högre än föregående år till följd av fler färdigställda byggprojekt som aktiverats som byggnad och därmed ökat avskrivningsunderlaget. Avskrivningarna är något lägre än budget.

Räntekostnaderna är 5 mnkr högre än budget till följd av en högre räntenivå än budgeterat. Bolaget senarelagda investeringar innebär lägre behov av nyupplåning vilket mildrar effekten av ett den högre räntenivån.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till ca 690 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt 499 mnkr, ombyggnadsprojekt 105 mnkr, planerat aktiverat underhåll 52 mnkr samt förvärv av Folkets hus i Rinkeby 32 mnkr.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Bolaget har i februari tillträtt fastigheten Kvarnberget 6, Folkets Hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016.

PROGNOS

Prognostiserat resultat före skatt för 2017 uppgår till 310 mnkr vilket är i enlighet med budgeterat resultat för 2017 men 40 mnkr lägre än föregående år.

Nettoomsättningen ökar jämfört med budget med ca fem mnkr vilket främst är avser högre lokalintäkter hänförligt till förvärv av Rinkeby Folketshus men även högre intäkter vad avser bostäder, garage och parkering samt övriga ersättningar från hyresgäster. Jämfört med föregående år ökar intäkterna med ca 30 mnkr främst hänförligt till tillkommande driftnetton för färdigställda lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är i nivå med budget. I de administrativa kostnader ingår kostnader för projekt Vera med ca 10 mnkr vilket är lägre än tidigare lagd budget. Anledningen är främst att implementeringen har senarelagts vilket innebär att kostnaderna skjuts framåt i tiden och kommer att påverka 2018 års budget i större utsträckning än tidigare planerat. Totalt prognostiserade fastighetskostnader är 37 mnkr högre än föregående års utfall.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är något lägre än främst till följd av lägre personalkostnader. I budgeten och prognosen för 2017 ingår verksamhetsutvecklingskostnader vilket förklarar ökningen jämfört med föregående år.

Bolagets finansiella kostnader bedöms öka ytterligare i prognos 2 jämfört med budget vilket förklaras av en högre räntenivå. Räntenivån har fortsatt att ligga över den budgeterade nivån under årets första åtta månader vilket innebär att räntekostnaderna nu överstiger budget med nästan nio miljoner kronor. Jämfört med föregående år är räntekostnaderna fortsatt lägre trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning.

Av- och nedskrivningar bedöms minska marginellt med 2 mnkr mot årets budget. I budgeten reserverades även för bedömda nedskrivnings- och utrangeringskostnader hänförliga till två ombyggnadsprojekt med betydande kostnadsökningar till följd av brister i utförda entreprenader. I prognosen kvarstår kostnader för utrangeringar hänförligt till ett ombyggnadsprojekt, i det andra bedöms någon nedskrivning inte bli aktuell. Dock bedöms det föreliggande behov av nedskrivning avseende byggnationen av den lokala polisstationen i Rinkeby då produktionskostnaden överstiger det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande. I enlighet med genomförandebeslutet bedöms nedskrivningen i prognos 2 uppgå till 20 mnkr och ryms inom befintlig budget för nedskrivnings- och utrangeringskostnader. Jämfört med föregående år ökar av- och nedskrivningar med ca 25 mnkr till följd

av gjorda investeringar. Värdet på fastighetsportföljen beräknas öka med 5-7 % till ca 34,5 mdkr och fastighetsbeståndets bokförda värde beräknas uppgå till ca 13 mnkr vid årsskiftet.

Prognostiserade personalkostnader är i något lägre än budget. Antalet anställda beräknas vid periodens slut uppgå till 300 vilket är i nivå med årsmålet. Det är en ökning jämfört med föregående år då antalet anställda uppgick till 292 personer.

Den ekonomiska utvecklingen för 2017 är fortsatt stabil med hög efterfrågan på bostäder, en positiv utveckling av lokalintäkter samt färdigställda nyproducerade lägenheter enligt plan. Driftskostnader fortsätter att öka främst till följd av generella prisökningar vilket är en utmaning då prisökningen överstiger intäktsutvecklingen i befintligt bestånd. Det innebär att resultatet från befintligt bestånd reellt minskar. Bidrag från nyproducerade lägenheter tillsammans med en effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning med hög kvalitet krävs för att bibehålla en god lönsamhet. Detta kräver i sin tur satsningar på verksamhetsutveckling för att öka produktiviteten och effektiviteten samt vara redo för fler kunder i bolagets nyproducerade lägenheter.

Konkurrensen är fortsatt stor inom bostadsmarknaden med många aktörer som söker sig till bostadssidan. Bolaget har noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildningar än tidigare och det är fortsatt stor efterfrågan på arbetskraft i branschen.

D: Stora Projekt och Investeringar

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag 11 nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om drygt 3,7 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 26 projekt till ett värde i storleksordning 9 mdr. Projekt över 300 mnkr redovisas nedan.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Brevlådan, Svedmyra 126 lgh

Produktionen är under färdigställande. Sista inflytt skedde i augusti. Beslutad budget är 307 miljoner. Budgeten bedöms hålla. Genomförandebeslut togs i styrelse 2014-12-02 och i KF 2015-03-15. Projektet bedöms färdigställas under 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige (KF) fattade 2014-05-05, efter beslut i bolagsstyrelsen (BS) 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 7 samt del av Kabelverket 2 samt inriktningsbeslut för nyproduktion av bostäder på fastigheterna Kabelverket 2 och 7. Därutöver har BS 2012-09-15 fattat beslut om förvärv av kvarteret Sandaletten 1 i samma område. Förvärven har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärven omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera fastigheter. Bolagets andel omfattade ursprungligen 607 (450 + 157) nya lägenheter till en investeringskostnad för Familjebostäder om 1 750 (1 300 + 450) mkr. Exploateringen är uppdelad i tre detaljplaneområden. I såväl detaljplaneområde 2 som 3 har fler bostäder kunnat skapas varför det nu för bolagets del är planerat för totalt 929 nya lägenheter till en uppskattad kostnad av 2 416 mkr. Projektet är enligt plan uppdelat i åtta etapper där genomförandebeslut har tagits för tre av dessa. Nedan beskrivs hela projektet, även de utan genomförandebeslut.

Kabelverket 9

Genomförandebeslut togs 2015-06-15 för att uppföra 133 lägenheter med en investeringskostnad om 371 mkr. Produktion pågår. Inflyttning planerad att starta i mars och vara klar i maj 2018.

Promenadskon (fd Sandaletten)

Genomförandebeslut togs i KF 2017-03-20 för att uppföra ca 195 lägenheter med en investeringskostnad om 529 mkr. Antalet lägenheter blir sannolikt 196. Planerad inflyttning i oktober 2019. Produktionen har startat.

Kabelverket Hus 8A

Genomförandebeslut togs 2015-12-21 för att uppföra 86 lägenheter med en investeringskostnad om 130 mkr. 86 studentlägenheter, varav 13 lägenheter även kan användas som LSS-boende. Produktionen är i slutfasen. Inflyttning har skett.

Prästgårdshage (Studenbostäder)

Detaljplanen har varit överklagad. Positivt beslut i Mark & Miljödombstolen meddelades i februari 2017. Planering av projektet har startat.

Detaljplaneområde 3

Omfattar storleksordning 450 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår och förhoppningen är den antas under 2017. Produktionen är planerad att utföras i fyra etapper med start av första etappen 2019.

Röstråkaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh

Gjutning av bottenplattor påbörjades Q4 2016. Beslutad budget är 620 mkr. Projektet ligger invid tvärbanan nära station Linde. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-08-25 samt i KF 2016-02-08

Säterhöjden, Rågsved 70 lgh samt 147 studentbostäder

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut i Koncernstyrelsen (KcS) 2016-12-12. Den totala investeringen inklusive moms är 294 mnkr. Projektet kan komma att växa och därmed överstiga 300 mnkr och togs upp i KF 2017-01-30. Projektet delas så att de ”vanliga” lägenheterna i form av Stockholmshus planeras att byggstartas 2017 medan studentbostäderna kommer i en senare etapp. Den senare etappen döps om till Fäboden.

Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh

Bygglov beviljat. Beslutad projektram 671 mkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut i togs i BS 2016-12-06 och i KF 2017-03-20. Markarbeten påbörjade.

Kvarnberget 9 (fd del av 2, Rinkeby, Fastighetsutveckling till kontor

Familjebostäder har förvärvat fastigheten Kvarnberget 2 från Micasa år 2013. En del har styckats av och bildat Kvarnberget 9. De före detta vårdbyggnaderna ska byggas om till kontor med ca 240 arbetsplatser samt garage. Genomförandebeslut togs i BS 2016-05-31 samt i KF 2016-09-05. Reviderat GB togs i BS 2017-08-22. Den totala bruttoinvesteringen är beslutad till 747 mkr. Förutsatt att blivande hyresgäst är momspliktig kan nettoinvesteringen bli lägre.

Banken 3, 99 lgh Hägerstensåsen

Genomförandebeslut togs i BS 2017-04-11 på 297 mkr. Ca 30 lgh är avsedda för kollektivhus. Genomförandebeslut är planerat i KF 2017-09-17

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Perstorp, Sköndal 605 lgh (varv 220 studentlägenheter)

Detaljplanearbetet pågår. Inriktningsbeslut togs i KF 2015-03-09. Genomförandebeslut på första etappen förväntas tas 2017. Investeringsramen bedöms uppgå till 1 300 mnkr. På fastigheten finns Farsta sjukhem som tidigare ägdes av Micasa. Delar av lokalerna hyrs ut tillfälligt. Genomförandet förutsätter rivning av befintliga byggnader vilket betyder att nuvarande hyresgäster måste sägas upp. Projektet kommer att delas upp i fler etapper. Den första etappen planeras bestå av ca 220 studentlägenheter.

Magelungen Strand, Farsta 200 lgh

Planarbete pågår. Den beslutade projektramen bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. BS fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Hela bebyggelsen (ca 800 lgh) ligger i en detaljplan, dvs även andra byggherrars projekt. Familjebostäder har fått tilldelat ett garage på tomten som ska delas med andra. Oklart vem som ska bygga det.

Marman, Årstaberget, 220 lgh

Planstart planeras bli under 2017. Beslutad investeringsram 666 mnkr. Inriktningsbeslut togs 2015-09-29 i BS. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Projektet omfattar tre fastigheter. Marman 2 och 10 som innehåser med tomträtt respektive arrende samt fastigheten Årsta 1:7 som förvärvat för detta ändamål. På Marman 2 finns en befintlig byggnad med bland annat tvättstuga, som behöver flyttas.

Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter

Planarbete pågår. Budgetramen är satt till 750 mkr. I dagsläget inga kända avvikelser. Inriktningsbeslut togs i KF 2016-05-16. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Där finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta- som bland annat servar Enskede IP. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer.

Bjurö, Farsta Strand 225 lgh varav 90 Stockholmshus

Projektet är delat i två etapper. Etapp1 omfattar Stockholmshusen, där har samråd påbörjats Q4 2016. Total beslutad projektram 542 mkr. Inga kända avvikelser. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut för etapp 1 bedöms tas i december 2017 i BS. Oklar tidplan för etapp 2.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen 180 lgh Stockholmshus

Detaljplanen kommer gå på samråd Q4 2017 och antas sannolikt Q2 2018. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs av KF 2016-05-16. Delades initialt upp i två etapper, en Stockholmshusdel och en "vanlig" men nu planeras samtliga lägenheter bli Stockholmshus.

Kristinebergs Slott, 184 lgh

Projektet är beroende av att SL flyttar sin bussdepå. Beslutad projektram 618 mkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från beslutad projektram. Inriktningsbeslut togs 2016-06-13 av KF. Genomförandebeslut dröjer sannolikt. Projektet skall utföras där SL-har sin bussdepå. Flytten av

bussdepån har försenats. Projektet ligger nära E4:an vilket kan medföra ökade krav angående säkerhet och buller.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Familjebostäder har en fantastisk projektportfölj där bolaget planerar för nästan 5000 lägenheter runt om i Stockholm. Det finns många ”guldkorn”. Kollektivboende i Hägersten, centralt belägna hyresrätter i Hagastaden och ett miljöspetsprojekt i Nockebyhov för att nämna några.

Genomförandebeslut har av styrelsen i Familjebostäder fattats för tre projekt under 2017, Filmcementet Bandhagen (37 lägenheter), Ormlången Årsta (90 studentlägenheter) samt Banken Hägerstensåsen (99 lägenheten). Inom projekt Banken uppförs ca 30 av lägenheterna i kollektivhus, och bolaget har där haft ett nära samarbete avseende utformning med kollektivhusföreningen Kombo. Produktionsstart för de tre projekten beräknas till början av 2018. Ett inriktningsbeslut avseende Fruängsgården i Fruängen (83 lägenheter) har också fattats, med möjlig byggstart under senare delen av 2018. Totalt pågår för närvarande produktion av ca 800 lägenheter. Under 2017 kommer ca 480 lägenheter påbörjas enligt definitionen gjuten bottenplatta, att jämföra med budget om 780 lägenheter. Störst påverkan har en senarelagd produktionsstart för projekt Perstorp om 220 lägenheter, vilken förflyttats till år 2018. Under året har inflyttning skett i projekt Brevlådan och Kabelverket 8A. Totalt kommer 170 lägenheter färdigställas under 2017.

Familjebostäder har ca 800 lägenheter på gång inom projekt Stockholmshusen. Enligt gällande planering kommer Sätherhöjden i Rågsved bli både bolagets och Stockholms första Stockholmshus i produktion med ett första spadtag under november 2017.

För att säkerställa framtida bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete med ackquisition av byggrätter. Hittills i år har inga nya byggrätter säkrats, med bolaget räknar med att erhålla markanvisningar om ca 700 byggrätter före årsskiftet. På grund av den höga marknadsnivån på fastigheter sker för närvarande inte ackquisition via förvärv.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I augusti har 86 studentbostäder färdigställts i Älvsjö inom ramen för projekt Kabelverket 8A. Av dessa hyr stadsdelsförvaltningen 13 lägenheter vilka används som servicelägenheter (LSS). För Familjebostäders del är det första gången vi bygger studentlägenheter som vi själva hyr ut via Bostadsförmedlingen. Övriga studentlägenheter i bolagets bestånd blockförhyrs av olika universitet och högskolor. Servicelägenheterna hyrs av stadsdelsförvaltningen i Älvsjö. Bolaget planerar för ytterligare drygt 800 studentlägenheter. Ett uppdrag är även att titta på seniorboende och för det ändamålet kommer Familjebostäder titta vidare på om projekt Rösträknaren kan vara lämpligt.

Under året har 97 lägenheter lämnats till staden som försöks- och träningslägenheter. Målet att erbjuda 133 lägenheter beräknas uppnås. Ytterligare 11 förturer har lämnats efter begäran från stadsdelsförvaltningarna, lägenheter som bland annat kan vara avsedda för personer som utsatts för våld i hemmet. Därutöver har 50 kontrakt för unga mellan 18-25 år avseende ungdomslägenheter tecknats och tio kompiskontakt, varav fem vardera för ungdomar och +65 år.

Nyanlända

Alla korttidskontrakt, t ex för lägenheter i fastigheter som ska byggas om, erbjuds SHIS i syfte att utgöra bostäder för i första hand nyanlända. Totalt har 30 kontrakt lämnats till SHIS under året.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Att bidra till levande och trygga stadsdelar är en av bolagets viktigaste uppgifter. Inom ramen för detta är samverkan ett viktigt verktyg. Bolaget är engagerat och drivande i flera fastighetsägarsamarbeten, t ex i Rågsved och på Järva. Inom ramen för dessa samarbeten genomförs systematiska trygghetsvandringar med efterföljande åtgärder i syfte att göra områdena tryggare. Tillsammans med Trafikkontoret i Stockholms stad kommer även insatser göras för att öka tryggheten i bolagets centrumanläggningar, se nedan.

I Rågsved har trivselvandringar införts 2017, där boende varje lördagskväll organiserat kan vandra tillsammans. Bolaget stödjer ett antal föreningars arbeten i området och dessa deltar som en del av sitt uppdrag gentemot oss i dessa trivselvandringar. Tillsammans med bl a polisen, brandförsvaret, socialtjänsten, Huskurage och Alla kvinnors hus genomfördes en trygghetsdag den 6 maj i Rågsved. Stadsdelsförvaltningen hade 9-10 augusti en barn- och ungdomsfestival i Rågsved där bolaget bidrog med en uppskattad promenadteater. Totalt besökte ca 700 barn och ungdomar festivalen. Kultursatsningar är en del av arbetet med positiv boendemiljö. I ett projekt tillsammans med Stockholm Konst kommer konstnären Linnea Rygaard att uppföra en muralmålning på Stövargatan i Rågsved under september.

Genom närvaro och aktiviteter är målsättningen att öka känslan av trygghet i de områden där den upplevs som lägst. I Rinkeby har Familjebostäder 2017 förvärvat Folkets Hus. Programskiss för ett framtida Folkets Hus är under framtagande i samarbete med den lokala Folkets Husföreningen för att få största möjliga utväxling av de tillgängliga lokalerna för att kunna bidra till ett levande lokalsamhälle och ett stärkt jämställt föreningsliv i Rinkeby.

Under sommaren tecknades ett viktigt avtal med NCC för ombyggnad av fastigheten Kvarnberget 9. Ombyggnationen är ett samprojekt med hyresgästen, Polisen, som från och med fjärde kvartalet 2019 etablerar sig i Rinkeby. Det är för många boende i Järvaområdet en mycket efterlängtat etablering som ger en ökad polisnärvaro och ca 350 fler arbetsplatser till området.

I Fagersjö har Stadsdelsförvaltningen startat nattvandringar, och Familjebostäder stödjer aktivt två föreningars deltagande i detta arbete. Farsta ungdomsråd är ett initiativ som Familjebostäder stödjer där ungdomar mellan 16-19 år besöker andra ungdomar som uppehåller sig omkring tunnelbanan i Farsta Strand för att informera om aktiviteter och ungdomsgårdar, som t ex Tuben i Farsta Centrum.

Att bolagets förvaltning gör skillnad har boende i fastigheten Papperskniven 10 i Hägersten intygat i den lokala pressen. Fastigheten förvaltas sedan början av juni av Familjebostäder efter beslut om tvångsförvaltning. Trots att det bara gått några månader är det stor skillnad sedan Familjebostäder tog över säger den intervjuade till tidningen. Att ta över en fastighet vid tvångsförvaltning innebär mer arbete än normalt eftersom fastighetens skick ofta är mycket eftersatt och inte sällan finns det många frågor omkring hyror och kontrakt.

Arbetet för att minska oriktiga hyresförhållanden och olaga andra hand är viktiga ur ett trygghetsperspektiv. Utan att vara statistiskt säkerställt upplevs oriktiga hyresförhållanden vara en ökad utmaning. Handel med kontrakt samt olaga uthyrning i andra hand och via Airbnb ger sällan några kännbara påföljder för den som agerar olagligt. Bolaget har ökat resurserna för att motverka detta.

Utbildning för bostadsuthyrare och utredare har genomförts under våren i syfte att motverka så kallade skenbyten och olaga andra hand. Hittills i år har 62 lägenheter kunnat frigöras till bostadsmarknaden. 118 ärenden har påbörjats under 2017 och 140 har avslutats. En ökad samverkan inom staden och ett ökat utbyte av information skulle kunna ge en ännu större utväxling.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget har ett nära samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Kista, Enskede-Årsta-Vantör samt Farsta. Bolaget deltar både i arbetsgrupper och styrgrupper för att stödja och aktivt ta del i arbetet med implementering och ta fram aktiviteter utifrån de framtagna lokala utvecklingsprogrammen.

I Farstas lokala utvecklingsplan lyfts området Fagersjö fram som ett av de prioriterade utvecklingsområdena. Det är en vacker stadsdel med stor potential. En utökad medborgardialog med workshops under hösten kommer att genomföras i stadsdelen i syfte att möjliggöra ett aktivt medskapande i utvecklingen av 1000 nya bostäder i området. I arbetsgruppen för genomförandet av dialogen kommer utöver Stadsdelsförvaltningen och Familjebostäder även Stadsbyggnadskontoret att delta.

Skolplanering för ett växande Stockholm

En ombyggnation planeras av bolagets lokaler i Kikaren 15 där Lilla Adolf Fredriks skola är belägen för att skolan ska kunna ta emot fler elever. Ombyggnationen sker i första hand för att säkerställa fortsatt bra inomhusmiljö. Inom nyproduktion pågår fortsatt planering av förskolor bl a inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under sommaren har samlokaliseringen av tre av Familjebostäders kontor i söderort påbörjats, för att vara avslutad i mitten av september. Det är kontoren i Högdalens centrum, i Högdalens industriområde och i Perstorp (Farsta) som flyttat ihop i ett modernt kontor beläget i Telias gamla lokaler i Farsta.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001. En revision har genomförts i april utan anmärkning. Vid nyproduktion är ambitionen att bolagets projekt ska nå lägst motsvarande silvernivå enligt bedömningen i Miljöbyggnad. De i augusti inflyttade 86 lägenheterna i Älvsjö har i slutredovisningen uppfyllt dessa krav.

Energianvändningen är hållbar

En batterilagerutredning har genomförts i syfte att få ut mer effekt av solcellsinstallationerna. Batterier för lagring av solcellsel vid överproduktion kommer att testas 2018 i en befintlig anläggning för att sedan installeras vid nyproduktion i projekt Rösträknaren i Årsta med inflyttning 2019. Under året har 311 kvm solceller installerats i vårt fastighetsbestånd.

Flera nya metoder är under utveckling. En modell för att beräkna energiprestanda inom nyproduktion med hjälp av formfaktorer som visar hur en byggnads utformning (storlek, form, fönsterstorlekar etc) påverkar energiförbrukningen i byggnaden används i alla nya projekt. Det är ett verktyg för att i tidigt skede, då utformningen fortfarande kan påverkas, se att energikraven har förutsättningar att uppnås. Beräkningar utifrån denna modell har upprättats för t ex projekt Oldmästaren i Nockeby, där målet är Miljöbyggnad Guld.

Ett verktyg för livscykelanalys kommer att användas för att mäta projekt Oldsmästarens påverkan under hela sin planerade livscykel. Detta verktyg har tagits fram i ett Vinnova finansierat projekt i samverkan med bl a KTH och IVL. Verktöget har testats på fyra projekt, bl a Familjebostäders projekt Ormlången i Årsta. Familjebostäder har anställt en egen kalkylator, vilket kommer att underlätta det fortsatta arbetet med ekologisk hållbarhet vid nyproduktion.

Tillsammans med Fortum Värme pågår ett viktigt miljöprojekt. Ett mindre pilotprojekt på ett antal fastigheter har genomförts i syfte att ta vara på den värme som lagras i byggnaden och därigenom kunna stänga av tillförsel av energi under några timmar vid hög belastning. Pilotprojektets resultat har varit positivt då toppbelastningen i fjärrvärmesystemet har kunnat minska och därmed har Fortums behov av att använda kol minskat något. Eftersom användningen av olja och kol i fjärrvärmesystemet är det enskilt största utsläppsområdet för koldioxid i Stockholm, kommer nu projektet utvidgas i omfattning och en gemensam styrgrupp har tillsatts. Målsättningarna med projektet är dels minskat koldioxidutsläpp och minskad energianvändning men också att hitta en avgiftsmodell som stimulerar till minskade utsläpp och till visionen om ett fossilbränslefritt Stockholm.

En för bostadsbolagen gemensam upphandling kommer utöver energideklarationer omfatta energikartläggning av ett antal utvalda byggnader. Bolaget räknar med att dessa kartläggningar kan ge värdefull information inför det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar.

Ett mätfel har konstaterats i energistatistiken från 2016 varför omräkning pågår. Utifrån de indikatorer vi har bedöms den verkliga förbrukningen vara 2-3% högre än den som tidigare rapporterats. Målsättningen för 2017 vad gäller energiförbrukning per kvadratmeter kommer inte att uppnås trots att optimering av styrsystem fortgår. Bolagets strategiska energigrupp arbetar med att ta fram en energiplan vilken även kommer att innehålla beräkningar av investeringsbehov för åtgärder som krävs för att nå de ambitiösa målen om minskad energiförbrukning som bolaget har.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att genomföra regelbundna kontroller av att miljökraven på arbetsmaskiner uppfylls i enlighet med avtal behövs kunniga resurser varför bolaget deltar i en gemensam upphandling ledd av Trafikkontoret. I nyproduktionsprojekt görs granskningar för att säkerställa att alla material och kemikalier är godkända enligt Byggvarubedömningen. I år har en särskild granskning genomförts på ett av bolagets projekt i Älvsjöstaden. Noterade avvikelser har hanterats.

För att skapa mer utrymme för cyklar har bolagets befintliga cykelrum setts över. Bara i Tensta har det resulterat i två hela containrar där bolaget under en tid förvarar cyklar som ser ut att sakna ägare, innan de lämnas för återvinning. Bolagets samtliga bilar är miljöbilar, men utbyte pågår av äldre miljöbilar till nyare modeller som uppfyller stadens aktuella miljöbilskrav. I syfte att inspirera till ökade transporter med cykel finns tjänstecyklar på varje kontor och personalen erbjuds också köpa kort för stadens lånecyklar, Citybikes, till förmånligt pris.

Antalet elbilar ökar i staden, men bolaget konstaterar dock att intresset för laddstolpar ännu inte är så högt bland bolagets hyresgäster men när vi får förfrågningar så försöker bolaget ta fram en lösning för hyresgästen. Publika laddplatser finns hos bolaget i Gubbängen och i Rinkeby.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I arbetet med en hållbar stad är gröna ytor viktigt för att underlätta vattenupptagning vid t ex skyfall. I stadens nya hållbarhetskrav vid markanvisningar kommer grönytefaktor definieras. För att möta det nya kravet kommer bolaget ta fram ny standard för utemiljö som stöd för att på ett tydligt sätt kombinera gestaltning och grönytor.

På Ejdervägen i Fagersjö invigdes en stadsodling den 9 maj där 20 hyresgäster odlar blommor, grönsaker, kryddor med mera. I samband med invigningen planterades två äppelträd, vinbärsbuskar och amerikanska blåbärsbuskar som alla boende är välkomna att ta del av. En verktygsbod, bord, stolar och en grill har också gjort gården mer välkommande och trivsamt. I slutet av september planeras en skördefest och invigning av grillplatsen.

Ytterligare ett par områden diskuteras inom ramen för stadsodling, bl a i Tensta. Därutöver finns ett nära samarbete med boende som med stöd av Familjebostäder gör ett antal gårdar i Rågsved till vackra och tilltalande platser. I slutet av april bjöd t ex Familjebostäder och Rågsveds övriga fastighetsägare in till en frö- och plantbyarkväll med inspirerande föredrag om stadsodling i Rågsveds Folkets hus.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

En av bolagets största utmaningar är att öka mängden insamlat matavfall. Närmare 61 % av alla boende kan sortera sitt matavfall men utfallet för 2016 var att endast 5,5% av matavfallet samlades in. För 2017 är målet 10 % insamlat matavfall. Bolaget har tagit fram en plan för ökat insamling, där en viktig beståndsdel är en bättre dialog med hyresgästerna samt att få tillgång till tillförlitlig och kvalitetssäkrad statistik från Stockholm Vatten och Avfall.

Familjebostäder har investerat i djupsamlade behållare för flera källsorteringsfraktioner som matavfall, tidningar och glas samt för hushållsavfall. Intresseorganisationen Avfall Sverige har i uppdrag att utreda vilken källsortering som erbjuds i kommunerna och bolaget kommer att företräda bostadsbolagen i Stockholm och bistå med kunskap vad gäller sitt system för matavfallsinsamling.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget arbetar aktivt med förbättrat inomhusklimat utifrån myndighetskrav och de årliga kundenkäterna. Arbetet har som grund att hålla all inomhusmiljö på en bra nivå. Det innebär exempelvis att bolaget driver projekt för förbättrat klimatskal. I fastigheterna Järflotta och Träskö 3 i Farsta strand pågår renovering av vind, fasad och fönster. Ett tydligt mål med projekten är ett förbättrat inomhusklimat. Bolaget arbetar systematiskt med OVK och radonmätningar.

Stockholms miljö är giftfri

Alla byggvaror i våra projekt ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Om avvikelser ändå uppstår är det entreprenörens sak att redovisa skälen och vår projektledare är den som avgör om avvikelsen kan godkännas. Icke godkända avvikelser hanteras i samband med slutbesiktningen och som avvikelser mot kontraktet. I pågående byggprojekt genomförs en miljörond varje månad i syfte att säkerställa en giftfri miljö.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder har i år hittills erbjudit tre av sex platser avseende Stockholmsjobb i sex månader till Jobbtorg Stockholm. Satsningen har fallit väl ut. Därutöver har bolaget haft två praktikanter från Jobbtorg Stockholm och ytterligare ett antal praktikanter från yrkesskolor och gymnasieskolor.

Sommaren 2017 bjöd Familjebostäder 105 platser för sommarjobbare, en ökning med 25 platser jämfört med 2016. Av dessa fylldes 91 platser av ungdomar från främst våra fokusområden Rinkeby-Tensta, Rågsved-Högdalen och Farsta. Bolaget har här ett nära och bra samarbete med respektive stadsdelsförvaltning. Utöver att ge ungdomarna ett arbete med lön är målsättningen att få dem

intresserade av att söka framtida utbildning och så småningom anställning med inriktning på fastighetsbranschen.

I samband med upphandlingar ställs ofta krav på att leverantören tar en förutsättningslös kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen. I en upphandling avseende markskötsel har kontakten resulterat i att fyra tidigare arbetssökande personer säsonganställdes hos leverantören.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Arbetsplatser är en viktig del i ett levande lokalsamhälle, och Familjebostäder bidrar aktivt till lokaler för t ex skolor, service, handel och restauranger. I Rinkeby kommer polisens etablering tillföra 350 arbetsplatser till området.

Administrativa projekt

Familjebostäder har varit stadens pilotbolag i införandet av det nya ärende- och dokumenthanteringssystemet, eDok. Driftsättning med bra resultat skedde i början av juni, och innebär bland annat att styrelsehandlingar nu publiceras på eDok Meetings Stockholm istället för på Insyn Stockholm.

Familjebostäders största och viktigaste administrativa projekt är för närvarande bytet av fastighetssystem, projekt Vera, som drivs tillsammans med stadens övriga bostadsbolag. En POC (Proof of concept) avseende integreringen mellan det nya fastighetssystemet Fast2 och ekonomisystemet Agresso genomfördes under våren vilken visar att integrationen är komplicerad och unik för svensk fastighetsmarknad, men fullt genomförbar. Den integrerade lösningen är en del av projekt Sunes målsättning om att all fakturering ska ske genom Agresso. En reviderad tidplan har tagits fram som pekar på en förskjutning på ett år i tid, vilket för bolaget innebär driftstart av Fast 2 i november 2018. I oktober planeras för ett reviderat genomförandebeslut i samtliga bolagsstyrelser med anledning av den nya tidplanen och en utökad budget.

Inom ramen för det nuvarande fastighetssystemet har viss utveckling skett. För att förenkla för hyresgästerna går det t ex från och med den 25 januari att logga in med mobilt bank-id på mina sidor. Det nya moderna inloggningssättet fick omgående stort genomslag.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolag har sökt, och fått, bidrag från Boverket inom ramen för *Stöd till utemiljöer i Socioekonomiskt utsatta områden*. Syftet med bolagets projekt är att skapa social gemenskap över generationsgränser och en jämställd utemiljö som tilltalar alla på fjorton gårdar i Tensta. En hyresgästdialog har genomförts i syfte att uppmuntra de boende till medskapande. Gårdsrenoveringarna har nu påbörjats på två gårdar med de boendes önskemål som grund och arbetssättet planeras att fortsätta för resterande tolv gårdar. Projektet kommer att vara helt avslutat vid december 2018.

Sommartid arrangerar bolaget sommaraktiviteter för hyresgästernas barn. Under 2016 utvecklades satsningen genom ett samarbete med Svenska Bostäder som även de många år arrangerat Sommaraktiviteter. Denna satsning föll mycket väl ut, och har fortsatt 2017. Aktiviteterna, inom idrott och kultur, har tagits fram med en målsättning att de totalt sett ska tilltala lika många flickor som pojkar. En sammanställning av årets aktiviteter kommer vara klara under september månad.

Efter önskemål från de boende i området kring Glömminge- och Krällingegränd i Tensta erbjuder bolaget i samarbete med Hyresgästföreningen och idrottsföreningen Tensta United läxhjälp.

Projektet syftar inte bara till att lyfta ungdomar i Tensta så att de når godkänt i betyg i skolan utan också till att ge dem en lugn plats där de kan vara efter skolan och själva göra sina läxor även utan läxhjälp. Utöver läxhjälp i Tensta bidrar bolaget till kvalificerat stöd i Rågsved/Högdalen och i Rinkeby via Stiftelsen Läxhjälpen.

Bolaget verkar för en inkluderande och feministisk stadsplanering. Som underlag pågår ett projekt för att rutinmässigt ta fram statistik som bl a innehåller jämställdhetsdata. Medarbetare från bolagets projektutvecklingsavdelning har deltagit i ett seminarium avseende feministisk stadsplanering.

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

Familjebostäder har under året tagit fram en modell för arbetet med hållbarhetsredovisning där de mest väsentliga frågorna och intressenterna har identifierats. Ett förslag till ny uppförandekod är under framtagande, med fokus på att bolaget och dess leverantörer bedriver en hållbar verksamhet.

För att säkerställa att bolagets rekryteringsarbete utgår från kompetens har samtliga chefer under våren utbildats i kompetensbaserad rekrytering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Tillsammans med de fackliga företrädarna togs 2016 ett nytt samverkansavtal fram i syfte att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Under våren har ett nytt arbetstidsavtal förhandlats fram som ett ytterligare steg mot en mer modern och flexiblare arbetsgivare. Familjebostäders rekryteringsbehov är fortsatt stort till följd av tillväxt, generationsväxling och allmän personalomsättning. Det är av stor vikt för bostadsförsörjningen som helhet att fastighetsbranschen är attraktiv för såväl etablerade inom branschen som för andra yrkeskategorier och unga på väg in på arbetsmarknaden. En rekryteringsstrategi är under framtagande med särskilt fokus på befattningarna projektledare, driftekniker och husvärd. Ett aktivt arbete med sjuktalen pågår, i syfte att tidigare stödja medarbetare vid sjukdom och minska sjuktalen. Både den korta och den långa sjukfrånvaron har glädjande nog minskat det första halvåret 2017.

Familjebostäder har ett fortsatt bra AMI på 79 (jmf med 81 år 2015). Kvinnors AMI är högre (82) jämfört med män (77). AMI består av poängvärdet av totalt 9 av 45 indikatorer och vid jämförelse konstateras att AMI sjunkit trots att 30 av 45 indikatorer har förbättrats sedan mätningen 2015. Samtliga enheter på bolaget har tagit fram handlingsplaner för att arbeta med de frågor där resultatet var lågt. Index för bra arbetsgivare låg kvar på 86, en fortsatt hög och bra nivå.

Bolagets chefer har utbildats i stadens nya personalpolicy och policyn har presenterats på alla enheters APT. För att marknadsföra Familjebostäder för potentiella och framtida arbetstagare deltar bolaget under året i olika forum och via olika kanaler. Arbetet med att marknadsföra Familjebostäder har givit resultat. När tidningen Framtida Karriär rankade de mest attraktiva arbetsgivarna bland ingenjörer hamnade bolaget på femte plats bland 24 bostadsbolag.

HR har bildat en egen avdelning från och med den 1 juni 2017 och HR är nu direkt representerat i bolagets ledningsgrupp för att säkerställa HR-perspektivet i alla strategiska frågor.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har under flera år arbetat med tillgänglighetsfrågan, och merparten av de lätt avhjälpna hindren har åtgärdats. Vid större renoveringar av bostäder och markytor är tillgänglighet en viktig aspekt. Ökad tillgänglighet för funktionsnedsatta planeras bl a inom ramen för gårdsupprustningar.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Med målsättning om att nå en förbättrad demokrati och ökad inkludering genomförs ett projekt som syftar till att utveckla Familjebostäders sätt att arbeta med boinflytandefrågor i den dagliga förvaltningen. För att nå ett genomsnitt av våra hyresgäster i boinflytandefrågor behövs nya metoder som komplement till de traditionella samtalen med Hyresgästföreningen. Metoder är under framtagande, och projektet tittar särskilt på det arbete som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har gjort avseende medskapande- och medborgardialoger. Som ovan nämnts kommer bl a en utökad boendedialog genomföra i Fagersjö under hösten. Under våren har också de boende i en fastighet på Södermalm fått tycka till om ett gårdsrenoveringsprojekt med hjälp av en web-enkät. Av de boende svarade en tredjedel på enkäten och bolaget tar med sig flera av de synpunkter och förslag som kommit in till det fortsatta arbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet med att implementera det nya upphandlingsprogrammet med tillhörande riktlinjer är påbörjat och flera upphandlingar kommer vara berörda under året. Miljökrav har vi sedan tidigare men nytt är sociala krav. Redan har som ovan nämnts fyra personer fått anställning under sex månader genom krav ställt i en markskötselupphandling. På bolagets inköps- och upphandlingsenhet är ett nytt arbetssätt kopplat till kategorier under införande med mål att vara mer proaktiv i upphandlingsarbetet och att långsiktigt minska ledtiderna med upp till 20 %.

Nya metoder för offentlig upphandling som tar hänsyn till alla hållbarhetsperspektiv prövas i en tid då högkonjunktur driver på en hög kostnadsutveckling. I projekt Perstorp och Älvsjöstaden etapp 3 prövas samverkansentreprenader och tillsammans med stadens övriga bostadsbolag kommer ett erbjudande om att lämna anbud som vänder sig till hela den europeiska marknaden tas fram i syfte att förbättra konkurrensen. I detta samverkar bostadsbolagen med SABO.

Hållbarhetsrapport

Bolaget har tagit fram en modell för hållbarhetsredovisning utifrån GRI standards utifrån CSR-strategin, ägardirektiv och bolagsmål. En intressent- och väsentlighetsanalys är genomförd och bolagets prioriterade hållbarhetsområden har identifierats. Till dessa har mätetal kopplats. Den framtagna modellen kommer att testas på utfallet i tertiäl 2 och en prototyp av hållbarhetsredovisning kommer att tas fram som ett underlag att arbeta vidare med.

Stockholm 2017-09-13

Anette Sand
VD

Resultatrapport Familjebostäder koncernen

	Utfall Jan - Aug 2017	Utfall Jan - Aug 2016	Budget 2017	Prognos 2 2017	Utfall 2016
Hysesintäkter	1 197	1 181	1 799	1 802	1 772
Övr förvaltningsint.	18	18	23	25	24
- Intäkter	1 215	1 199	1 822	1 827	1 797
Drift	-464	-457	-726	-732	-696
Underhåll	-50	-49	-90	-89	-93
Tomträttsavgälder	-65	-66	-105	-100	-99
Fastighetskost	-27	-26	-41	-41	-38
- Fastighetskostnader	-606	-598	-962	-962	-926
- Driftnetto	609	601	860	865	871
Överskottsgrad	50%	50%	47%	47%	48%
Central adm/förskost	-54	-45	-85	-84	-72
- Operativt Resultat	555	556	776	781	800
Av- o nedskrivningar	-243	-223	-414	-412	-387
Jämf.störande poster	0	1		0	1
Finansnetto	-40	-42	-51	-60	-62
- Bruttoresultat före skatt	273	292	310	310	352

AB Stockholmshem VD-kommentarer tertial 2 2017

Innehåll

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål	2
B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar	2
C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar.....	3
Tertialbokslut.....	3
Årsprognos	3
D: Stora Projekt och Investeringar	4
Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige.....	4
Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.	6
Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar	7
E: Särskilda uppdrag och fokusområden	8
1. Ett Stockholm som håller samman.....	8
Nya bostäder när Stockholm växer	8
Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden	8
Nyanlända.....	8
Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	8
Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen	10
Skolplanering för ett växande Stockholm.....	11
Förbättra lokalutnyttjandet	11
2. Ett klimatsmart Stockholm	11
Energianvändningen är hållbar	11
Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	12
Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning.....	12
Stockholms kretslopp är resurseffektiva	13
Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	13
Stockholms miljö är giftfri	13
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	14
Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva.....	14
Sommarjobb	14
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	14
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	14
En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....	14
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor.....	14
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla	15
Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	15
Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	15
Hållbarhetsrapport	16

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Utfallet i ILS ser för bolaget positivt ut efter andra tertialet. Emellertid når bolaget inte målen för sjukfrånvaro, bedömningen av byggstartade bostäder från budget, producerad solenergi och en del av serviceindex i kundundersökningen.

Bolaget analyserar olika faktorer som kan påverka kort- och långtidssjukfrånvaron inom organisationen. Analyserna visar inga tydliga kopplingar till bolagets arbetsmiljö, snarare ser bolaget en samhällsutveckling där sjukfrånvaro ökar i stort.

Under året har 259st bostäder byggstartats och prognosen för året är 513st av årsmålet på 600. Målet anses svåruppnåeligt då projekt med byggstart under 2017 har flyttats till 2018 på grund av förseningar i planarbetet. Stockholmshem arbetar för att utöver dessa bostäder också starta produktion av tillfälliga modulbostäder för nyanlända, där en produktion av 100 lägenheter är startade i Örby, vilka även beräknas stå klara runt årsskiftet. Totalt inklusive tillfälliga bostäder är prognosen att 613 bostäder byggstartas. Bolaget ser risker för förseningar och vidare tröghet i nyproduktionstakten till följd av utdragna planprocesser, överklaganden och bygglov. Två projekt 2017 kan komma att påverkas av ovan nämnda faktorer, Karneolen och Fjärdingsmannen etapp 2. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta bolagets första Stockholmshus om 70 bostäder under slutet av 2017 i Solberga (Karneolen). Stockholmshem har överlämnat 204 st. lägenheter åt SHIS i Räcksta samt 93 st. i Sjöbotten under T2.

Energiproduktionen baserad på solenergi uppgår till 94 MWh under tertial 2. Detta delvis på grund av att en installation genomförts och är under driftsättning. Resultatet av detta projekt kommer stor del ses 2018.

I den årliga kundundersökningen behåller bolaget ett högt betyg. Betyget för bolagets felanmälan och reparation är det som ökar mest, framförallt genom att fler upplever att de får hjälp i rimlig tid. Även frågor om bemötande och kontakter som samlas i att ta kunden på allvar ökar betydligt. Emellertid minskar resultat för rent och snyggt i bolagets bostadsområden och fastigheter. Betyget backar totalt sett delvis på grund av en försämring av betyget för snöröjning och halkbekämpning, trots förbättringar på flera andra städ- och skötselfrågor.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Någon risk för vakansförluster i nyproduktion eller i befintligt bestånd ser inte bolaget inom överskådlig framtid, men en bevakning måste hållas utifrån utvecklingen och eventuella fallande priser på bostadsrättsmarknaden som på sikt även kan påverka hyresrättsmarknaden.

Stockholmshem har kunnat se en kostnadsutveckling i köpta tjänster likväl som för anbud i samband med att byggproduktion ökar i en oroande takt. Bolaget har startat ett analysarbete för att både kunna minska löpande kostnader likväl som hur vi ska arbeta för att säkerställa en bra konkurrens i produktion och att kostnaden inte blir för hög. Åtgärder för att öka kostnadsmedvetenheten har genomförts i upphandling genom bland annat en ny inköpsprocess samt uppdatering av upphandlingspolicy som säkerställer att upphandling görs korrekt och med afärsmässighet.

Stockholmshem fortsätter fokusera på nyproduktion och att nå kommande mål för nyproduktion av bostäder. Bolagets arbete med modulbostäder för nyanlända har intensifierats under tertialet.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

(Inom parantes representerar föregående års resultat)

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 268 (270) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 584 (1 504) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 226 (1 139) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 145 (161) mnkr. Utfallet är delvis en följd av att vintern 2017 var något varmare än året innan. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 3 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i huvudsak i nivå med budget förutom lägre kostnader som en följd av förskjutning av tidplanen för införandet av ett nytt verksamhetssystem (VERA). Underhållskostnaderna uppgick till 80 (65) mnkr. Utfallet indikerar att underhållskostnaderna på årsbasis kommer att överstiga vad som budgeterats med cirka 10 mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 187 (168) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 314 (288) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -90 (-96) mnkr vilket överstiger budget. Bolagets snittränta sjönk från 1,4 procent per 160831 till 1,2 procent per 170831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 137 (962) mnkr, fördelat på nyproduktion 745 (559) mnkr, ombyggnader 391 (403) mnkr, förvärv av fastighet 0 (26) samt inventarier 1 (4) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2017 uppgår per augusti månad till 345 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 370 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

2016 framförhandlades ett tvåårigt avtal om hyreshöjning för 2016 och 2017 med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningen motsvarade en ökning om 0,68 procent årligen. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari bäge åren.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något lägre än vad som budgeterats.

Räntenivån är cirka 0,2 procent lägre än föregående år (1,2 procent 2017). I stadens budgetdirektiv var den prognostiserade snitträntan för 2017 bedömd till 0,9 procent. Utfallet för de finansiella kostnaderna är därför högre än vad som budgeterats för 2017. Detta får till följd att bolagets räntekostnader kommer att överstiga budget med cirka 25 mnkr vilket också medför ett lägre utfall på bolagsnivå med motsvarande belopp.

På årsbasis bedöms investeringsprognosen vara något högre än vad som budgeterats. Den ursprungliga budgeten, 1 902 justeras upp till 1 980 mnkr. Huvudorsaken är att ett antal av tidigare års ombyggnationer påbörjats efter godkännande i hyresnämnden.

D: Stora Projekt och Investeringar

Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektbudgeten var beräknad till cirka 411 mnkr. Projektet är nu helt färdigställt och slutredovisades i Stockholmsheims styrelse 8 juni 2017.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q4 2017.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som hyrs av stadsdelsförvaltningen. Utöver bostäder innefattar projektet också 4 avdelningar förskola samt en livsmedelsbutik. Projektbudgeten var 480 mnkr. Projektet slutredovisades i Stockholmsheims styrelse den 9 mars 2017.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2017.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet omfattar 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter hyrs av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver finns en förskola och två butikslokaler. Projektbudgeten uppgick till 430 mkr. Projektet är färdigställt och har slutrapporterats till styrelsen 9 februari 2017.

Slutredovisning till kommunfullmäktige planeras till Q4 2017.

Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 154 hyreslägenheter, en COOP-butik, tre mindre affärslokaler, ett kontor, en samvarolokal, en lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet har även 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen hyr. Projektprognosen är beräknad till cirka 609 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttningen pågår etappvis under 2017 och sista in-flytt är satt till 20 september.

Slutrapportering till styrelse och kommunfullmäktige planeras till 2018.

Linaberg 19 + Sämjan 2, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 370 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Idag är projektprognosen beräknad till cirka 1060 mnkr med en avkastning i balans.

Projektets första etapp byggstartades i december 2014 och etapp 2 planeras att kunna startas V.43 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3, Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till ca 805 mnkr med avkastning i balans.

Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter med inflyttning från 2018 – 2019 samt 172 studentbostäder (Inflytt december 2017) och en förskola. Projektet byggstartades under november 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken har ett bostadskvarter och ett parkhus med totalt 129 lägenheter påbörjats. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015. Projektprognosen är beräknad till 526 mkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i januari 2017 och inflytt beräknas ske Feb 2019 och pågår året ut. Stadsdelsförvaltningen har tackat nej till förskola, vi har i uppdrag att hyra ut den till en privat aktör.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vågdalen 1 (f.d. Lugnet 3), Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter, och en förskola med 85 platser i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 5 september 2016. Projektet byggstartades i juli 2017 och projektprognosen uppskattas till 400 mnkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

GrowSmarter, Valla Torg, Årsta

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholms hems område Valla torg i Årsta.

Stockholms hems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, var i stort behov av genomgripande renovering. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholms hems projekt i och med GrowSmarter mer långtgående åtgärder inom energieffektivisering. Det innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till ca 60 kWh/m² A-temp att jämföra med 92 kWh/m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad. Även

produktion av 21 st. lägenheter och 1 st. lokal, bedömd kostnad ca: 20 mnkr. Genomförandebeslut fattades av Stockholmsshems styrelse 27 augusti 2015 samt i kommunfullmäktige den 14 december 2015. Projektet är pågående och beräknas stå klart under 2018. Projektprognosen är beräknad till 650 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr och med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Planeringsprojekt, (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.

Sävlången + Idlången, Årsta

Vid Årstastråket del 2 bidrar Stockholmshem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter, en förskola och invändiga p-garage inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 1 oktober 2015. Preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2018. Projektprognosen är i detta skede beräknad till 542 mnkr. Genomförandebeslut togs i Stockholmsshems styrelse den 8 juni 2017 och planeras att beslutas i kommunfullmäktige under Q4 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vallastråket, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlången och Idlången, planerar Stockholmshem ytterligare 130 hyreslägenheter. Flera omtag i programarbete har gjort att projektet förskjutits i tiden. Stadsbyggnadskontorets nya strukturidé för Vallastråket innebär stora förändringar och ännu har ingen tidplan presenterats. Bemanning för projektet från stadens sida har ännu inte lösts, vilket påverkar tidplanen. Projektprognosen är i dagsläget beräknad till 460 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Persikan, Södermalm

Stockholmshem ska inom den nya planen bygga ca 155 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Inriktningsbeslut togs av kommunfullmäktige 14 mars 2017 och en preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 720 mnkr. Detaljplan antagen men överklagad till mark- och miljödomstolen.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, lokaler och två stycken förskolor. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 1005 mnkr. Inriktningsbeslut beslutades vid styrelsemöte i Stockholmshem den 7 September 2017 och planeras att beslutas i kommunfullmäktige under Q4 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 164 hyreslägenheter. Den uppskattade projektprognosen var 465 mnkr i augusti 2017. Inriktningsbeslut beslutades vid styrelsemöte i Stockholmshem den 7 September 2017 och planeras att beslutas i kommunfullmäktige under Q4 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget planeras samråd till Q1 2018. Inriktningsbeslut planeras till hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Samråd planeras i dagsläget till Q1 2018, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart som först uppskattas till 2021. Inriktningsbeslut planeras till under hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017 och en antagen detaljplan planeras i dagsläget till Q4 2018. Inriktningsbeslut planeras till hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Nya huvudkontoret Stockholmshem

Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder har påbörjats. Samtal bedrivs med SISAB, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Stockholmshems styrelse antog inriktningsbeslut den 8 december 2016 och Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut den 20 mars 2017. Projektprognosen beräknas i dagsläget till 405 mkr. Start PM planeras antas under Q3 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Samtliga projekt över 50 mnkr, redovisas i excelbilagan ”Stora projekt och investeringar”.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under tertialet har inga nya fastigheter förvärvats. Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder fortlöper och stockholmshem har skrivit under markanvisningsavtalet med exploateringskontoret. Samtal bedrivs med SISAB, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Förvärvet beräknas i dagsläget kosta ca 17 mnkr.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Stockholmshem har under 2017 hittills byggstartat 259st. bostäder och prognosen för helåret är att starta 513 lägenheter. Stockholmshem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning samt leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet att från och med 2019 årligen byggstarta 1000 lägenheter. Under tertial 1 och 2 har Stockholmshem erhållit 3 markanvisningar motsvarande 310 bostäder.

Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta sitt första Stockholmshus omfattande 70 bostäder under slutet av 2017. Samarbetet med Svenska Bostäder samt Familjebostäder med syfte att intensivifiera och samordna ackvisitionsarbetet för att få till stånd nya projekt fortsätter.

På grund av tröghet i processen vid bygglovsansökningar där hänsyn måste tas till exempelvis överklaganden och avslag, finns risk för förseningar samt att målet om 1000 byggstarter 2019 inte uppnås.

Under året har 411 lägenheter färdigställts, varav 346 st. under tertial 2. Prognosen för hela 2017 är att ha 678 färdigställda bostäder för inflyttning.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden har Stockholmshem under tertial 2 överlämnat 297 st. lägenheter till SHIS. Under året kommer ytterligare 172 studentlägenheter att överlämnas.

Målet för förmedling av ungdomslägenheter samt försöks- och träningslägenheter är för helåret 2017 att tillhandahålla 186 försöks- och träningslägenheter. Upp till tertial 2 har Stockholmshem tillhandahållit 105 lägenheter för försök och träning, 113 ungdomslägenheter, 4 kompiskontrakt för ungdomar och 4 kompiskontrakt för +65.

Nyanlända

100 st. tillfälliga modulbostäder har byggstartats i Älvsjö i juli 2017. Ytterligare 6 st. bygglov har sökts varav 5 st. är överklagade. Stockholmshem planerar för ytterligare ca: 200 byggstartade bostäder under 2017. Fortsatt arbetar bolaget också intensivt med att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet och att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas så snart som möjligt.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolaget gör årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras ett antal åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Med grund i tidigare års goda erfarenheter, beslutade AB Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och SISAB om samarbete och ensande av åtaganden i genomförandet av RSA även under 2017. I april träffades bolagen

på en gemensam workshop för granskning av matris för åtaganden samt genomgång av bruttolistan för steg 1. Detta upprepades i för steg 2 med identifiering och analys av risker. Under 2017 har risker hanterats kring exempelvis:

- Svart arbetskraft på byggarbetsplatser genom granskning av bolagets rutiner och upphandling av revisorsfunktion samt sociala krav i upphandling
- Struktur och metod vid upphandling genom granskning av rutiner och implementering av systematiserad uppföljning av avtal
- Problem med skadedjur genom uppföljning av avtal och nya rutiner,
- Olaglig verksamhet i objekt genom ökad rondering samt projektanställning med utpekad ansvar att upptäcka oegentligheter samt stärka uppföljningsförfarandet
- Arbetsmiljörelaterat olycksfall genom chefsutvecklingsprogram

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med riskhantering och riskerna avslutas/anses hantearade, då bolaget arbetat fram fastställda och strukturerade rutiner som gör att kvarvarande risker kan accepteras eller att fortsatt hantering inte är resursmässigt eller ekonomiskt försvarbar. Hanteringen syftar till att utveckla bolagets struktur och driftsäkerhet samt öka robustheten. Granskningen visar på god hantering där arbete pågår för ytterligare förbättring av framtagna rutiner under innevarande och kommande år.

Störningsärenden & oriktiga hyresförhållanden

Antalet störningsärenden bolaget mottar är relativt konstant över tid men bolaget har förstärkt enheten med en samordnare för den juridiska processen och samordning med rutiner.

I arbetet med oriktiga hyresförhållanden har bolaget tillfälligt ökat personalresurserna och i dagsläget arbetar tre personer med dessa tips, utredningar samt den hyresjuridiska processen med uppsägning samt friställande av våra lägenheter. Anledningen är en ökande tendens till omflyttningar utan att det finns nya avtal, dvs. att lägenheter hyres ut utan tillstånd. Det leder till ökad oro och minskar tryggheten bland de permanent boende hyresgästerna. Det är också de omkringboende som lämnar uppgifter om förekomsten samt den otrygga miljön det skapar. Enheten har även under året deltagit i ett gemensamt arbete med SLK och där tagit fram en lägesbild för oriktiga hyresförhållanden inom de kommunala bostadsbolagen.

Levande stadsdelar

Stockholmshem är med och samordnar och annonserar Hökarängens dag, Sommar i Hökis och den årliga julmarknaden. Dessa evenemang bidrar till en levande stadsdel där hyresgäster bland annat kan ta del av en "fint hemma utställning" där hyresgäster kan beställa VLU, tillval eller göra felanmälan och även träffa anställda i bolaget. I Sommar i Hökis anordnas evenemang så som loppmarknader och konserter. I den årliga julmarknaden ställer bolaget också upp en "Fint hemma utställning" likt Hökarängens dag och anordnar en frågesport där hyresgäster som deltar vinner någon form av renovering av ytskikt. Dessa aktiviteter samordnas tillsammans med stadsdelen, Hyresgästföreningen och lokala aktörer från Hökarängen. Andra exempel på projekt bidragande till levande stadsdelar är utomhusbio i Bagarmossen, stadsodling, biodling och satsningar på ekosystemtjänster i gårdsupprustningar.

Trygga stadsdelar

Stockholmshem arbetar löpande med åtgärder för att öka tryggheten inom bolagets bostadsområden, till exempel i form av källarupprustningar, belyningsåtgärder, trygghetsvandringar och inventeringar. Bland annat har 6 fastigheter försetts med elektroniskt passersystem under

året. Detta leder till ökad trygghet genom mindre obehöriga i fastigheternas allmänna utrymmen samt minskar risken för inbrott.

Bolaget fortsätter utvecklingen av en trygghetsaffisch tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder. Affischen ska innehålla generell information om trygghet i huset, så som brandsäkerhet och grannstörningar. Stockholmshem har även ambitionen att utveckla en separat folder med information om vart hyresgäster kan vända sig om de själva utsätts för eller misstänker våld i nära relationer. Båda informationssatsningar placeras i fastigheters allmänna tvättstugor.

Trygghetsarbetet utförs även i samråd med stadsdelsförvaltningarnas lokala utvecklingsprogram (LUP) som redovisas i nedanstående kapitel.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget medverkade i en trygghetsdag i prioriterade området Rågsved tillhörande Enskede-Årsta-Vantör. Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Ikano, har bjudit in föreningar och hyresgäster i Rågsved till en trygghetsdag med fokus på våra hyresgästers boendemiljö. Målet är att boende i Rågsved ska känna sig informerade om hur myndigheter och fastighetsägare jobbar för ett tryggt Rågsved. Vidare ska hyresgäster känna att man fått kunskap och verktyg att hantera svåra situationer som kan uppstå i hemmet.

Tidigare nämnd trygghetsaffisch planerar bolaget införa i Rågsved/Skärholmen i ett första stadi, för att senare implementeras i övriga fastighetsbeståndet.

Efter ett lyckat koncept i Skärholmen arbetar bolaget nu med att implementera grannvärdar i Rågsved för att öka tryggheten bland boende i området.

I Hässelby-Vällingby fortlöper arbetet med platsfokus och trygghetsarbete kring Hässelby Torg. Bolaget har ett utemiljöprojekt i anslutning till fastigheterna på Beata Spar-res gränd där vi rustar upp en otrygg och "tråkig" entré till Hässelby Torg. Projektet genomförs med medel från bland annat Boverket. Under tertial 2 hölls en planteringsworkshop med målet att tillsammans med boende i Hässelby skapa ett landmärke vid entrén till Hässelby centrum.

I Skarpnäck fortlöper arbetet med Skarpnäcksliftet. Stockholmshem, ungdomsgården, stadsdelsförvaltningen och polisen jobbar tillsammans med boende, föräldrar och lokala aktörer för att öka tryggheten genom att ge bra förutsättningar och sysselsättning för de unga i området. En av framgångsfaktorerna i Skarpnäcksliftet är områdesvärdar. Ungdomar från området erbjuds anställning som områdesvärdar och innebär att de har i uppdrag att rondera bolagets hus på kvällar och nätter, jobba relationsskapande med andra ungdomar, öka tryggheten för de boende och rapportera avvikelser som till exempel trasig belysning, bråte i allmänna utrymmen, klotter och skadegörelse efter varje arbetspass. Vidare deltog bolaget i 6:e juni firandet i Skarpnäck.

Stockholmshems nyproduktion av en 18-våningsfastighet med bostäder och huvudkontor i Skärholmens centrum fortskrider enligt plan. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för de nya bostäderna/kontoret den 24 augusti. Stockholmshem har i samband med flytten till Skärholmen ett uppdrag av ägaren att samverka med befintliga och nya aktörer i stadsdelen inom och utom Fokus Skärholmen. Syftet är undersöka möjligheten att bidra till fler arbetsplatser, mötesplatser och publika verksamheter utöver företagets egna i den nya fas-

tigheten. Kontakter är tagna med och sonderingar pågår med Kulturhuset/Stadsteatern, Centrumägaren Grosvenor, Gymnasiestaben på Utbildningsförvaltningen (angående Skärholmens gymnasium), Skärholmens Stadsdelsförvaltning samt ytterligare några aktörer. Det kan röra sig såväl om nära samarbeten, gemensamma projekt och verksamheter, som hyresgäster i Stockholmshems nya fastighet.

För att öka tryggheten i Skärholmen fortsätter bolagets arbete med grannvärdar samt deltagande i Sättradagen och Skärholmsdagen.

I Spånga-Tensta deltar Stockholmshem i en arbetsgrupp som jobbar mot olovlig andrahandsuthyrning samt möjligheterna till att samarbeta kring en "Boskola". Arbetsgruppen planerar framöver en konferens med fokus på olovlig andrahandsuthyrning där parter från Södertälje bjuds in för att presentera deras modell för samarbete mellan fastighetsägare och stadsdel. Konceptet för en Boskola planeras innehålla information om bland annat försäkringar, hyreskontrakt, el-säkerhet och andra generella kunskaper för att klara av ett boende. Även möjligheter att nyttja olika lokaler i bolagets områden för exempelvis läxläsning ses över.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Stockholmshem har inom sin nyproduktion 6 stycken projekt (Syllen 3, Linaberg 19, Vågdaalen, Sävlången/Idlången, Stadshagsklippan och Persikan) som är planerade med förskolor. Inom projektet Stadshagsklippan i Stadshagen på Kungsholmen planeras dessutom för två förskolor. Under året har ett projekt innehållande förskolor startats (Vågdaalen), inga förskolor har färdigställts.

Förbättra lokalutnyttjandet

Stockholmshem eftersträvar att hyra ut sina lokaler till långsiktiga hyresgäster med verksamheter som ger mervärden för bostadshyresgästerna, ökar områdenas attraktivitet och fastigheternas värde över tid. Verksamheterna ska bidra till ett bekvämt boende och en närmiljö som känns både välkomnande och trygg. Valet av verksamheter utgår från lokala behov och med hänsyn till vilken kringliggande service som erbjuds. Verksamheterna ska på ett positivt sätt bidra till liv och rörelse samt skapa lokala mötesplatser. Genom ljuskällor från skyltar och skyltfönster, positiva ljudbilder och rörelser från exempelvis caféer och gym kan trygghet och trivsel öka. Under årets första tertiäl deltog bolaget i mässan "Ny lokal – mötesplatsen för lokalsökande och lokaluthyrare". Vidare har bolaget anställt ny lokalchef under 2017.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom bättre övervakning och styrning. Vidare har bolaget alltid vid ombyggnationer ett särskilt fokus på energi för att nå betydligt lägre förbrukning.

Under årets första tertiäl har en plan framtagits och bolaget har påbörjat arbetet med energikartläggning i samverkan med våra systerbolag. Vidare har bolaget sett över arbetet med energieffektivisering genom ökade krav på organisationens tempo i injusteringar av värmesystem. Ett antal enkla förslag har framtagits för att minska varmvattenanvändning. Kompetensutveckling med medarbetare har genomförts för att förbättra det interna arbetet med energiuppföljning. Under året har ett antal renoveringar påbörjats där besparingspotentialen är större än 30% av nuvarande energiförbrukning.

Under tertial 2 initierade Stockholmshems ledningsgrupp bildandet av en Energieffektiviseringsgrupp, som ska definiera åtgärder för att uppnå vidare energieffektiviseringar. Vidare har arbetet med energikartläggningar fortgått. Stadens energicentrum företräder Staden i redovisningarna till Energimyndigheten. Bostadsbolagen inklusive Micasa samarbetar på ett mycket bra sätt med energicentrum så att metodval och redovisningar är gemensamma. Under tertial 3 2017 kommer bolagen gemensamt att handla upp konsultstöd för att under 2018 och kommande år genomföra energianläggningar med fullkraft.

Arbetet med EU-projektet GrowSmarter i Valla Torg fortlöper enligt plan. Projektets mål är att med hjälp av smarta miljötekniska lösningar minska energiförbrukningen med 60%, minska CO2-utsläppen i området med 60 % samtidigt som man ökar medborgarnas livskvalitet och skapar tillväxt. Projektet har nu nått halvtid av tidsplanen på 5 år och har under tertial 2 gått in i en demonstrationsfas. Ett antal av de smarta lösningarna har implementerats under året och kommer framöver visas upp för projektets följarstäder och andra intresserade.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

I samband med EU-projektet GrowSmarter har Stockholmshem tecknat avtal med en aktör som kommer att tillhandahålla elbilpooltjänster till bolagets hyresgäster i Valla Torg, Årsta. Dialog pågår även om att pooltjänster för eldrivna last-cyklar i samma område.

En utredning har genomförts med syfte att hitta affärsmässiga aktörer som kan leverera cykelpooltjänster till våra hyresgäster. Ett antal aktörer har identifierats som möjliga samarbetspartners och dialog med dessa kommer att föras under hösten.

Bolaget har tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder beslutat att gemensamt genomföra en upphandling av bilpoolsentreprenör. Tanken är att bolagen ges möjlighet att ropa av från avtalet när behov av bilpool finns för nybyggnadsprojekt. Genom möjligheten till bilpooltjänst kan bolaget minska antalet parkeringsplatser nyproduktionsprojekt kräver och förhoppningsvis minska användandet av bil bland bolagets hyresgäster. Diskussioner förs i fråga om cykelpool även ska ingå i den gemensamma upphandlingen.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

För att främja och underlätta arbetet med stadsodling och biologisk mångfald har ramavtal tecknats med stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsodlingsprojekt pågår i våra bostadsområden, bland annat i Rinkeby, Hässelby och Bagarmossen.

Pilotprojektet i Björkhagen, att arbeta med ekosystemtjänster i samband med gårdsupprustning, har pågått under våren och sommaren 2017. Dialog har förts med hyresgästerna om ekosystemtjänsters betydelse och landskapsarkitekterna har presenterat ett första förslag på gårdarnas utformning. Målet med projektet är att integrera verktyg för att arbeta med ekosystemtjänster i bolagets samtliga ombyggnadsprojekt, nyproduktionsprojekt och i förvaltningen.

Bolaget har initierat ett arbete med framtagande av ett utemiljöprogram under tertial 2. Programmet ska hantera projekteringsanvisningar, gestaltning av utemiljöer, ekosystemtjänster mm. Målsättningen är att programmet ska färdigställas under 2018.

Dialog har påbörjats om att inom ramen för EU-projektet Grön BoStad Stockholm delta i arbetet kring gröna testbäddar, bland annat med fokus kring dagvattenhantering i bostadsområden med översvämningsrisk.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Stockholmshem arbetar med framtagande av en strategi för att nå målet om 70 % matavfallsinsamling till 2020. Ett första utkast på plan gällande resurseffektiva kretslopp och strategi för hantering av matavfall har tagits fram för vidare arbete. Miljöchef projektleder arbetet med stöd från berörda och sakkunniga inom bolaget.

För att bidra till resurseffektiv avfallshantering påbörjades ett försök under tertiäl 1 med separat insamling av matavfall i ett område med 350 lägenheter anslutna till sopsug. Vidare arbetar bolaget med matavfallsinsamling genom gröna påsen i Skarpnäck. Projektet är nu i inkörfas och innebär att ytterligare 1238 hushåll kan sortera sitt matavfall i den gröna påse som finns att hämta på distriktskontoret i Skarpnäck. Detta innebär att totalt 7501 hushåll nu har tillgång till matavfallssortering inom bolagets bestånd.

Matavfallsinsamling med gröna påsen ser bolaget som effektivt ur ett hyresgäst- liksom ekonomiskt perspektiv. Val av annan hantering kommer medföra försening av matavfallsinsamlingens utbyggnad i förhållande till målet i miljöprogrammet. Gröna påsens fortsatta framgång är beroende av godkännande från Stockholm Vatten och Avfall för hantering.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholmshem har ett löpande förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågorna, det pågår ett ständigt arbete att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Idag kan varje skadedjursärende följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Stockholmshem har under de senaste åren kraftfullt adresserat förekomst av radon i våra fastigheter och mäter ca 1000 lägenheter per år. Arbetet har inriktats på att kvalitetssäkra våra processer för långtidsmätning och åtgärdshantering. Färre än 0,5 % av bostäderna har radonvärden över 200 Bq/m³ luft. Bolaget följer noga utvecklingen och analyser före ombyggnation så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt. Årligen genomförs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i ca en sjättedel av bolagets bestånd, dvs. 4-5000 lgh/år.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade. Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.

Stockholms miljö är giftfri

I Stockholmshems styrande dokument för ny- och ombyggnation ställs krav på tillämpningen av Byggvarubedömningens kriterier (BVB) och att produkter som klassas som "Undviks" ska hanteras som avvikelser. Bolagets upphandlingsenhet krävställer användandet av BVB i byggtreprenader, samt att prioriterade avtal uppfyller stadens kemikalieplan.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

I syfte att bidra till ökad sysselsättning för personer som står långt från arbetsmarknaden och samtidigt öka kundnöjdheten hos våra hyresgäster har en arbetsledare och sex miljövärdar anställts i ett projekt för att hålla rent och snyggt i våra miljörum. Den satsningen för språkstöd för studerande på SFI som startade under tertial 1 har fortsatt under tertial 2.

Sommarjobb

Stockholmshem har tagit emot totalt 122 ungdomar för sommarjobb. Rekryteringen har riktats särskilt till ungdomar som står långt ifrån arbetsmarknaden. I upphandlade avtal med entreprenörer för utemiljö ingår att entreprenören ska ta emot ungdomar för feriearbete under sommaren. Vidare har en ny rutin för mottagande tagits fram för att förbättra introduktionen av sommarungdomarna.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Stockholmshem har genomfört en lönekartläggning samt deltagit i Nyckeltalsinstitutets mätning för en jämställd arbetsplats i syfte att kartlägga och mäta jämställdhetsfaktorer inom bolaget. Lönekartläggningen visade inga osakliga löneskillnader inom bolaget. Arbete med kartläggning efter 2017 års lönerevision genomförs under tertial 3.

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

Under tertial 3 genomförs en utbildnings- och inspirationsdag på temat jämställdhet och mångfald för alla bolagets medarbetare. Målet är att öka intresse och förståelse för olikheter och skapa ökad kunskap om fördelarna med mångfald, såväl internt som i kontakt med hyresgäster och samhället i stort. Mångfaldsdagen kommer att följas av uppgifter inom området att genomföra i de egna arbetsgrupperna.

Stockholmshem har anordnat en utbildning om våld i nära relationer för alla medarbetare som genomförs under oktober 2017. Syftet med denna utbildning är att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer utifrån ett normkritiskt förhållningssätt hos Stockholmshems medarbetare. Utbildningsarrangör är alla Kvinnors Hus. Det är en ideell och partipolitiskt obunden organisation med lång erfarenhet av att arbeta med våldsutsatta kvinnor och deras barn. I denna utbildning ges grundläggande kunskaper om vad våld i nära relation innebär, hur man uppmärksammar signaler, hur våld kan förebyggas samt till vilka instanser man kan vända sig till om man ser tecken på våld.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholmshem arbetar löpande med att öka attraktiviteten som arbetsgivare. Fokus 2017 ligger på fortsatt utveckling av arbetsgivarvarumärket. Beslut om att införa ett friskvårdsbidrag som administreras genom en friskvårdsportal med attraktiva erbjudanden har tagits. Branschjämförelse har genomförts genom deltagande i Nyckeltalsinstitutets undersökning ”attraktiv arbetsgivare” och resultatet visar att Stockholmshem står sig väl i förhållande till andra arbetsgivare i branschen. Det ledarskapsprogram för alla bolagets chefer som startade under tertial 1 har fortsatt. Syftet är att stärka det kommunikativa ledarskapet och utveckla arbetet med värdegrund, stolthet och det interna företagsklimatet. I slutet av året kommer programmet sammanfattas med en gemensam ledarkonferens.

Under tertial 1 genomfördes en webbaserad trygghetsutbildning för alla medarbetare med avsikt att öka säkerheten i arbetsmiljön. Utbildningen som genomfördes gemensamt i arbetsgrupperna finns tillgänglig för nyanställda medarbetare på Intranätet.

Analysarbete av resultatet från medarbetarenkäten har genomförts på enhets/avdelningsnivå och handlingsprogram för varje enhet har tagits fram utifrån det egna resultatet. Bolagsgemensamt fokus har varit ökat samarbete mellan olika avdelningar och enheter.

Stadens nya personalpolicy har genomarbetats på enhetsnivå och cheferna har använt de verktyg i form av spel och kortlek som tagits fram för att skapa dialog i den egna arbetsgruppen.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholmshem har en tillgänglighetsstrategi som innefattar att bolagets mål är att ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler fordrar. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt undersöks möjligheter för tillgänglighetsanpassning.

Bolaget har under året fortsatt arbetet för att utveckla ett tillgänglighetsperspektiv i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer för att säkerställa att frågorna kommer in i ett tidigt skede i planeringen. Vidare medverkar bolaget löpande i bostadsbolagens funktionshinderråd.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Strategi för områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeflytande har under året färdigställts. Arbetet har påbörjats inom ramen för processledarskapet i två verksamhetsprocesser, skötsel av gårdar respektive hyresgästinflytande. Test av strategin har genomförts i samband med gårdsupprustningsprojektet i Björkhagen. Bolaget har haft en nära dialog med de boende i området kring ekosystemtjänsters nytta samt gårdarnas utformning, varpå landskapsarkitekterna har i ett andra steg presenterat förslag för hyresgästerna.

Bolaget har tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Syftet med processen är att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att bolaget kan minimera risken för fördröjningar av framtida ombyggnationer. Bolaget arbetar för att säkerställa att framtagna processer efterlevs och implementering/utbildning i samrådsförfarandet vid ombyggnation har genomförts.

I maj delade bolagets samtliga anställda ut den årliga hyresgästenkäten. Istället för utdelning av enkäten per post väljer bolaget att dela ut enkäten med hjälp av intern personal, detta bidrar till gott bemötande av boende samt även ett socialt tillfälle internt och externt.

Under året ingick Stockholmshem i ett samarbete med We_Change som är Sveriges största satsning inom hållbarhet för ungdomar. Under temat trygga och hållbara stadsdelar hölls workshops där bolaget fick inspiration och idéer från ungdomar. Målet med samarbetet var att involvera unga i stadsdelsutveckling och samla idéer för nyskapande trygghetsåtgärder i bolagets områden med omfattande bestånd.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Under tertial 1 har sociala krav i upphandling utvärderats och vägts mot det kritiska läget på byggmarknaden. Bolagets Inköpsråd har fattat beslut om att införa sysselsättningsfrämjande

åtgärder inom städning, mark- och parkförvaltning samt för byggentreprenader. När och på vilket sätt dessa krav ställts har beslutats och riktlinjerna gäller fullt ut från 2018, 5 av målet om 9 upphandlingar med sociala krav har genomförts hittills 2017. Stockholms hem följer stadens tillämpningsanvisningar och riktlinjer för uppföljning av dessa krav. Avseende systematisk uppföljning av upphandlade avtal så har Stockholms hem infört nya ansvarsroller i hela organisationen som innebär att varje enskilt avtal har en ansvarig som bl a ska delta vid uppföljning av utfallet. Det har också tagits fram en strategi för avtalsuppföljning där kritiska avtalsområden följs upp djupare och mer frekvent medan mindre kritiska avtal får en enklare, mer standardiserad uppföljning. Vi har även påbörjat arbetet med att systematiskt identifiera risker för svart arbetskraft hos underentreprenörer samt systematiska rapporter om någon avtalsparts ekonomi förändras väsentligt

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 vi också, tillsammans med systerbolagen, i ett pilotprojekt initierat av stadens centrala inköpsfunktion för att etablera rätt kravformuleringar avseende arbetsrättsliga villkor i entreprenadupphandlingarna. För att flytta fram bolagets positioner avseende kontraktuppföljning och förebyggande åtgärder mot oegentligheter på våra byggarbetsplatser (som t.ex. svart arbetskraft) har ett samarbete inletts med Skatteverket, Gränspolisens, Ekobrottsmyndigheten och Arbetsmiljöverket för att bygga upp kunskap och hitta rätt verktyg. Inom ramen för ekonomisk hållbarhet har vi infört en ny inköpsprocess i syfte att säkerställa affärsmässighet parallellt med efterlevnad av LOU. Vi har samtidigt påbörjat arbetet med att förenkla våra upphandlingar för att öka antalet anbud. Vi arbetar även för att på längre sikt hitta ny byggkapacitet som kan etablera sig i Stockholm.

Hållbarhetsrapport

Stockholms hem startade under 2016 ett arbete för att analysera vad hållbarhetsredovisningen ska innehålla, och hur bolaget ska driva och följa upp hållbarhetsarbetet. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt används standarden Global Reporting Initiative (GRI). Centralt i GRI är att fokus ska läggas på det som är väsentligt för verksamheten och verksamhetens intressenter. Standarden omfattar de tre dimensionerna ekonomi, miljö och sociala frågor som innehåller 33 områden till vilka fördefinierade indikatorer finns kopplade. Fördelarna av GRI består av systematisk uppföljning, transparens och jämförbarhet med andra liknande bolag. Arbetet har resulterat i att väsentliga områden för Stockholms hems hållbarhetsarbete identifierats. Det innebär att det är dessa områden som bör utgöra fokus i bolagets hållbarhetsarbete och redovisning. De områden som identifierats är:

- Lokalsamhället (social dimension)
- Kundernas säkerhet och hälsa (social dimension)
- Indirekt ekonomisk påverkan (ekonomisk dimension)
- Energi (miljödimension)
- Utsläpp (miljödimension)

Efter att tillsammans med Stadshus AB och systerbolagen identifierat vilka våra intressenter är genomfördes intervjuer med ett antal interna representanter på företaget, personer som känner dessa intressenter väl. Syftet var att få fram vilka frågor som är viktiga för våra olika intressenter. Därefter genomfördes en workshop för att få fram vilka frågor som är viktiga för företaget, och väga dessa frågor mot varandra.

En avstämning av identifierade väsentliga frågor har även gjorts mot styrande dokument; bostadsbolagens gemensamma CSR-strategi, stadens budget och miljöprogram samt Stockholms hems affärsplan och miljöledningssystem/betydande miljöaspekter.

I det fortsatta arbetet med framtagande av en hållbarhetsredovisning kommer följande beskrivas för varje väsentligt område:

- Varför området är väsentligt
- Hur företaget styr arbetet inom området
- Resultatet av arbetet

Målet med punkterna är att strukturera och kvalitetssäkra bolagets hållbarhetsarbete. Möjligen kommer det även att identifiera brister att arbeta vidare med.

BOSTADSFÖRMEDLINGEN I STOCKHOLM AB VD-KOMMENTAR TERTIALRAPPORT 2/2017

SAMMANFATTNING AV GENOMFÖRANDET AV KOMMUNFULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Arbetet med av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedrivs planenligt, i enlighet med kommentarerna nedan. Jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år anges inom parentes. Bolagets samlade resultat för tertial 2 2017 redovisas i koncernens uppföljningssystem ILS.

- Arbetet med att säkra ett fortsatt inflöde av lägenheter fortgår, där ett aktivt samarbete och goda relationer med fastighetsägare och byggherrar är en förutsättning för ett bra resultat. Vidare är service- och processutveckling väsentliga faktorer.
- Antalet inlämnade bostäder under andra tertialet i år har minskat något jämfört med samma period förra året. Inflödet av successionsbostäder har ökat medan det är ett lägre inflöde av nybyggda bostäder. Dock är bedömningen på helår en ökning av nyproduktion jämfört med 2016 och effekten är att antalet inlämnade lägenheter på årsbasis bedöms uppgå till ca 12 300. I tertial 1 var bedömningen ett större inflöde på helårsbasis. Sedan dess har ett stort nyproduktionsprojekt med ca 1 100 studentbostäder försenats vilket innebär att alla bostäder i projektet inte kommer att lämnas in i år.
- Inflödet av successionslägenheter ökar, främst från privata bolag men även från stadens allmännyttiga bolag. Anledningen är bl a att flera aktörer nu är klara med stora renoveringsprojekt och att det därmed frigörs fler bostäder.
- Det har inletts flera nya samarbeten med aktörer på bostadsmarknaden under året vilket bidrar till det ökade inflödet av successionslägenheter. En aktör har valt att avsluta sitt samarbete med Bostadsförmedlingen.
- Andelen inlämnade lägenheter från stadens bolag är 46 % och siffran är densamma för privata aktörer medan siffran från kommunala bolag i övriga länet är 8 %.
- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad Först bedöms på årsbasis ligga i paritet med årsmålet om 500. Detta även om det har noterats en något vikande efterfrågan från stadsdelarna. Utfallet per andra tertialet uppgår till 289 (319) lägenheter.

- Antalet förmedlade studentlägenheter har ökat till 1 819 (1 535) t o m andra tertialet. Ökningen består främst av successionslägenheter från kommunala bolag i både Stockholm samt övriga kommuner.
- Antalet förmedlade ungdomsbostäder är lägre jämfört med förra året. Hittills i år har det förmedlats 700 lägenheter (1006). Skillnaden beror på en minskning av stadens nyproduktion av ungdomsbostäder.

Sjukfrånvaron uppgår till 8,8% (genomsnitt under rullande tolv månader), varav korttidssjukfrånvaron är 3,2% och långtidssjukfrånvaron är 5,6%. Detta kan jämföras med 2016 (helår) då den totala sjukfrånvaron uppgick till 10,8%. Sjuktalet har således en positiv utveckling även om sjuktalet fortfarande får anses som relativt höga. Den höga andelen långtidssjuka kan till största delen förklaras av att några få personer har långa sjukskrivningar, vilket får ett stort genomslag i den relativt lilla organisation som Bostadsförmedlingen är. I sammanhanget kan också nämnas att om de personer som inte längre arbetar vid Bostadsförmedlingen (men ändå påverkar statistiken) exkluderas, så uppgår totala sjukfrånvaron till 8,2 %.

Som en del i arbetet med att minska sjukfrånvaron har bolaget ett aktivt rehabiliteringsarbete. Vidare är hälsofrågan i fokus under året. Det genomförs exempelvis en hälsocoaching för alla medarbetare som önskar detta och uppslutningen har varit god. Utöver detta görs även insatser på medarbetarnas egna initiativ, bland annat har det arrangerats några inspirationsföreläsningar. Vidare erbjuder arbetsgivaren en timmes friskvård (per vecka) under arbetstid om arbetet så tillåter samt ett årligt friskvårdsbidrag.

SAMMANFATTNING AV MARKNADSLÄGE OCH VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR

Stockholm fortsätter att växa i en region som i allt större utsträckning är en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Det är fortsatt en mycket hög efterfrågan på hyresrätter och därmed långa kötider. Trots ett ökande antal byggstarter i länet är det rimligen långt kvar till en bostadsmarknad i balans. Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön, vilken bedöms fortsätta. Prognosen för antal kunder i kön är 597 000 på helåret, att jämföra med angivna 600 000 i budget. Anledningen till att prognosen understiger budget är att skattningen vid planeringen inför 2017 baserades på ett antagande om högre köttillväxt under senare delen av 2016.

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

Under andra tertialet har utvecklingsarbetet på bolaget haft fokus på arbetet med nytt verksamhetssystem som ska ersätta nuvarande system "Bostoc".

Planeringen av den kommande flytten till Palmfelt Center pågår. De nya lokalerna beräknas vara färdigställda i september 2018. I planeringen ingår bland annat att verksamhetsanpassa lokalerna inklusive tillgänglighetsfrågor samt att i största möjliga mån återanvända befintliga möbler och inventarier.

ANALYS AV DET EKONOMISKA UTFALLET OCH VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR

TERTIALBOKSLUT 2 2017

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, för perioden januari till augusti 2017 uppgick till 72 600 tkr, vilket är cirka 5 000 tkr mer än motsvarande period föregående år (67 600 tkr) och 2 700 tkr högre än budget. Ökningen jämfört med föregående år kan förklaras av bostadsköns nettotillväxt. De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot och uppgår per sista augusti till 440 tkr (470 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första åtta månader.

Rörelsekostnaderna uppgick per tertial 2 till 64 400 tkr (60 600 tkr), varav personalkostnader utgör cirka 60%. Personalkostnaderna för perioden uppgår till 38 800 tkr (39 100 tkr), vilket är en liten minskning jämfört med samma period föregående år. Skillnaden beror främst på periodvisa vakanser på staben m fl avdelningar. Utfallet för externa kostnader uppgår till 25 600 tkr (21 500 tkr), vilket är en ökning med 4100 tkr jämfört med samma period 2016. Skillnaden mot föregående år är främst ökade utvecklingskostnader för nytt verksamhetssystem samt inhyrd personal för att täcka periodvisa vakanser.

Avskrivningar för perioden uppgår till 300 tkr, vilket är något lägre än motsvarande period föregående år (400 tkr).

Resultatet efter finansnetto per tertial 2 uppgår till 8 300 tkr (7 200 tkr).

PROGNOS 2017

I prognosen för 2017 beräknas intäkterna uppgå till 107 800 tkr inklusive finansiella poster, vilket innebär en ökning mot budget med 2 700 tkr och 3 500 tkr mer än utfallet för 2016 (104 300 tkr). Prognosen bygger på de mönster som kan avläsas i inbetalningsflöden, periodiseringar, samt på den köutveckling vi bedömer. Prognosen för helåret vid tertial 2 är att antalet kunder i bostadskön väntas vara 597 000 st vid årets slut.

Totala kostnader i prognosen uppgår till 104 800 tkr, att jämföra med 105 100 tkr i budgeten och ett utfall på 97 000 tkr föregående år. De externa kostnaderna uppgår till 43 200 tkr, vilket är 3 600 tkr högre än budgeten. Ökningen består främst av konsultkostnader med specialistkompetens kopplade till utvecklingen det nya verksamhetssystemet. Ökningen omfattar även ett åtagande om 1 000 tkr utöver budget för finansiering av Stockholmsrummet. Personalkostnaderna väntas uppgå till 61 200 tkr på helåret vilket är en minskning med 3 700 tkr jämfört med budgeten. Orsaken till minskningen är periodvis vakanta tjänster på framförallt staben och marknadsavdelningen.

Medelantalet anställda för helåret prognostiseras uppgå till 96 personer (95), varav 71 (73) är kvinnor och 25 (22) är män, vilket är en minskning med 2 jämfört med budgeten som uppgick till 98.

Utfallet på helåret för bolagets avskrivningar på aktiverade inventarier väntas minska med 200 tkr jämfört med budget och därmed uppgå till 400 tkr.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret intäkter högre än budget (+ 2 700 tkr) medan kostnadsmassan beräknas ligga något över budget (+ 300 tkr). Prognosen visar på en vinst före skatt på 3 000 tkr att jämföra med avkastningskravet 0 tkr.

Tkr	Budget 2017	Utfall T2 2017	Prognos 2 2017	Förändring Budget - Prognos
Intäkter, inkl räntor	105 100	73 000	107 800	+2 700
Rörelsekostnader inkl avskrivningar	105 100	64 700	104 800	+300
Resultat efter finansnetto	0	8 300	3 000	+3 000

SÄRSKILDA UPPDRAG OCH FOKUSOMRÅDEN

ETT STOCKHOLM SOM HÅLLER SAMMAN

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Stockholms bostadsbrist i kombination med höga boendekostnader gör att särskilt de med låga inkomster har svårt att etablera sig i Stockholm. Det är en bild som Bostadsförmedlingen bland annat sett över tid avseende studenter och unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Med anledning av detta arbetar Bostadsförmedlingen med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper för att få dem att ställa sig i bostadskön samt att hitta nya sätt att visa upp kommande nyproduktion genom sociala medier.

Under sommaren har det noterats ett svagt trendbrott gällande studentbostäder då kötiden har minskat något. Det är dock en för kort tidsperiod för att med säkerhet veta om det är en varaktig förbättring.

Den huvudsakliga utmaningen som Bostadsförmedlingen ser är underskottet av hyresrätter i relation till efterfrågan. Transparenta krav och ett ökat inflöde av lägenheter i så många olika områden som möjligt är Bostadsförmedlingens ”verktyg” för att underlätta på en svår bostadsmarknad.

Bostadsförmedlingen i samverkan med socialnämnden och SHIS har ett särskilt uppdrag att etablera en modell för en samordnad kontaktväg kring försöks- och träningslägenheter samt genomgångsbostäder. Arbetet med detta fortskrider planenligt.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bostadsförmedlingen bidrar genom sin raka köförmedling till mångfald i stadsdelarna. Dock har Bostadsförmedlingen svårt att i övrigt bidra till en ökad trygghet i stadsdelarna.

ETT KLIMATSMART STOCKHOLM

Energianvändningen är hållbar

Bolaget installerade under 2016 central tändning/släckning samt rörelsedetektorer för belysning och har gått över till led-/lågenergibelysning i de egna lokalerna. I övrigt planeras för mer digitala arbetssätt i interaktionen med kunderna för att minska antalet utskrifter.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolaget återanvänder i största möjliga mån inköpta möbler och inventarier. Detta är också en viktig utgångspunkt inom ramen för arbetet med att flytta verksamheten till Palmfelt center. Bolaget kommer också att vid lämpliga tillfällen använda sig av den stadsövergripande tjänst för återanvändning av möbler och inventarier som inrättats (Stocket). Avfall som uppkommer i verksamheten källsorteras.

Stockholms miljö är giftfri

Miljövänliga metoder och produkter används vid rengöring av t ex textilier på kontoret.

ETT EKONOMISKT HÅLLBART STOCKHOLM

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget arbetar aktivt för att stödja ungdomar att få arbete och arbetslivserfarenhet. För handläggartjänsterna finns en återkommande personalomsättning och där anställs i stor utsträckning ungdomar som här ofta får en första arbetslivserfarenhet. Ett antal ungdomar arbetar också extra inom bolaget vid sidan av studier.

Sommarjobb

Årsmålet för sommarjobbare (feriearbetande ungdom) för 2017 uppgår till en person, vilket har överträffats då tre ungdomar jobbade under sommaren. Det planeras för ett mottagande av en sk Stockholmsjobbare under hösten och det kan i sammanhanget nämnas att förra årets ”praktikant” numera är anställd inom bolaget.

ETT DEMOKRATISKT HÅLLBART STOCKHOLM

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Inom den egna verksamheten genomförs årligen en lönekartläggning och den för 2017 liksom föregående år visade att det inte fanns några löneskillnader bland bolagets anställda utifrån ett genusperspektiv.

Bolaget har tillgång till könsuppdelad verksamhetsstatistik inom kö- och förmedlingsprocessen. Affärsmodellen utgår från kötid och har inget genusperspektiv, se vidare under nästa rubrik.

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

Grundläggande för Bostadsförmedlingens verksamhet är att behandla alla kunder likvärdigt och utan diskriminering. Bostadsförmedlingen förmedlar lägenheter i ett transparent kösystem utifrån kötid. Diskriminerande eller ovidkommande krav från fastighetsägare godkänns inte. Genom internkontrollen granskas löpande att köande med längst kötid som uppfyllt fastighetsägarens krav erhållit lägenheterna för att säkerställa att diskriminering inte förekommer i köförmedlingen. Internt förs en värdedriven kultur som stödjer verksamheten och dess inriktning med ett gott medarbetar- och ledarskap.

Bostadsförmedlingen har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder kan få en god service på ett annat språk än svenska. I rekryteringsförfarandet ska det mångkulturella samhället återspeglas i största möjliga mån.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bostadsförmedlingen tillämpar kollektivavtalade villkor. Bostadsförmedlingen har en positiv syn på föräldraskap och föräldraledighet liksom deltidsarbetande föräldrar.

Vid rekryteringar eftersträvas en jämnare könsfördelning, även om naturligtvis kompetens ytterst är avgörande.

Hälsofrågan är i fokus under året. Det genomförs exempelvis en hälsocoachning för alla medarbetare som önskar detta och uppslutningen har varit god. Utöver detta görs även insatser på medarbetarnas egna initiativ, bland annat har det arrangerats några inspirationsföreläsningar. Vidare erbjuder arbetsgivaren en timmes friskvård (per vecka) under arbetstid om arbetet så tillåter samt ett årligt friskvårdsbidrag.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har ett uppdrag att arbeta tillsammans med bostadsbolagen, äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden för att ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet. Arbetet går enligt plan.

En särskild satsning görs gällande en digital annonskampanj som ska ske under hösten. Målgruppen för denna är medelålders och äldre där huvudbudskapet kommer att vara att de ska tänka på att ställa sig i bostadskön i god tid före det att de önskar att förändra sin boendesituation.

För att tillgängliggöra informationen för kunder och andra intressenter sker ett återkommande arbete med tonalitet och klarspråk. Det återspeglas både i den skriftliga kommunikationen, i trycksaker och på den externa webben som omarbetats utifrån klarspråksreglerna. En särskild vägledning har tagits fram för nyanlända och finns tryckt på flera språk, vilken är mer detaljerad kring hur Bostadsförmedlingens tjänst fungerar.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Alla i bostadskön väljer själva vilka lägenheter de vill anmäla intresse för. Det finns också möjlighet att ansöka om förtur till en lägenhet för de som har särskilda behov. Bostadsförmedlingens verksamhet grundar sig på en människosyn som innebär att alla

människor har lika värde. Mångfald ska prägla verksamheten, både internt och gentemot kunderna. Ett gott bemötande eftersträvas i alla situationer.

Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas i nuläget inte av kravet på en hållbarhetsredovisning, men det kan ändå finnas ett värde i att bolagets roll i samhället speglas inom ramen för ett socialt och etiskt ansvarstagande utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Detta blir särskilt viktigt eftersom en transparent och rak kö är utgångspunkten för Bostadsförmedlingens verksamhet.

Stockholm 2017-09-13

Christer Edfeldt
Vd

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB ska ha en ledande roll i planering och genomförande av utbyggnad av skolor och förskolor för ett växande Stockholm där målet är att leverera 5000 elevplatser under året. Målet i sig har blivit en ledstjärna för SISAB och medarbetarna inom bolaget kan följa måluppfyllelsen kontinuerligt via en väggtavla uppsatt centralt på kontoret. Stockholm ska vara en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo, vilket i sin tur ställer höga krav på att tillsätta skolplatser i takt med bostadsbyggandet och exploatering av nya områden i staden. Hittills i år har 2854 elevplatser tillkommit.

I arbetet med kontinuerlig förbättring har SISAB i och med en förnyad organisation inlett året med ett förändrat arbetssätt som bland annat innebär att kvalitetsarbetet har fått ett nytt fokus. Utvecklingen av måluppfyllelsen i ILS:en kan nu också följas av alla bolagets medarbetare genom en månadsvis grafisk presentation, ögonblicket vilket skapat ett bredare intresse för verksamhetsuppföljning. Ögonblicket kommuniceras även till bolagets styrelse via den digitala samarbetsyta som upprättats för styrelsehandlingar.

Ur kommunfullmäktiges inriktningsmål, Ett klimatsmart Stockholm, har SISAB valt att ta fram en bolagsspecifik aktivitet för måluppfyllelsen, ”att utvidga energisparprojektet Energiagenterna” som är en metod för att utbilda förskolebarn i energismart beteende. Projektet är uppstartat och under 2017 kommer 57 förskolor, med totalt 1100 barn att få möjlighet att träffa Agent Ström och El’Boven, vilket är 7 fler förskolor än de 50 som målsatts. Konceptet är fortsatt efterfrågat och flera förskolor är redan planerade att delta nästa år. Även förskolor som tidigare varit med i projektet vill vara med återkommande varje år. Nytt för i år är att även energiagenterna, liksom SISAB i stort jobbar med digitalisering och miljövänliga transporter.

Inom samma inriktningsmål, Ett klimatsmart Stockholm, ryms även två mål om andelen projekt som klarar SISAB:s deponirestkrav och godkända fuktmättningsprotokoll för ny- och ombyggnadsprojekt. SISAB har svårt att uppnå dessa mål under året. SISAB genomlyser just nu projektprocessen och arbetar bland annat med att förbättra rutinen för redovisning av fuktmättningsprotokoll.

Ett annat mål inom Ett klimatsmart Stockholm med stort fokus på framtiden, är bolagsstyrelsens mål att genomföra en arkitektävling för Sveriges bäst hållbara grundskola. Under perioden har SISAB arbetat vidare med arkitektävlingen som kommer att genomföras i samarbete med Sveriges Arkitekter och kommer att gå ut på att hitta bästa lösningen för ett skolkluster/Community center i Rinkeby. I augusti var SISAB:s ledningsgrupp och styrelse på studieresa i Österrike för att besöka skolor och förskolor med särskilt fokus på hållbarhet och som utlysts genom arkitektävlingar. Just nu pågår en erfarenhetsåterkoppling till bolaget för att ta till vara på goda exempel och ge inspiration till det fortsatta arbetet med arkitektävlingen.

Ett område som har både stor ekonomiskt och miljömässig påverkan är energianvändningen som under året ska minska med 2 % för bolagets fastigheter. Prognosen för helår ser dock ut att hamna strax under målet på 1,6 %, vilket främst beror på kraftigt varierande väderlek och att antalet uppställda paviljonger har ökat markant.

Under målet Ett ekonomiskt hållbart Stockholm prognostiserar SISAB uppfylla majoriteten av målen i ILS. Det mål som ej uppfylls är Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb, där SISAB har ett årsmål på två platser. SISAB har under året tillhandahållit en plats inom definitionen Stockholmsjobb och denna plats har nu övergått till en tillsvidareanställning.

Periodens utfall för den totala sjukfrånvaron är 3,2%, vilket är under målet om 4 % och en klar förbättring mot föregående år då målet om 4 % precis överskreds. Sjukfrånvaron och för korttidsjukfrånvaro dag 1-14 är utfallet 1,8% där målet för helår är 2,6 %. Utfallet visar också att det är en högre sjukfrånvaro för kvinnor än män. Under det senaste året har SISAB aktivt arbetat med regelbundna hälsosatsningar i form av bland annat Mindfulness, löpgrupper och tävlingslopp, samt föreläsningar. Under hösten finns planerade aktiviteter som gemensamma lunchpromenader och rörelseträning.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläget inom byggproduktion fortsätter att vara präglad av hög efterfrågan. Brist på kompetenser pressar såväl beställare som konsulter och entreprenörer, framförallt avseende utformning, ledning och styrning.

Som tidigare nämnts kommer SISAB att behöva stärka marknadsdialogen med befintliga såväl som med nya aktörer. Såväl löpande möten med återkommande leverantörer, som aktiviteter med inbjudna leverantörer planeras. Möten med de entreprenörer som lämnat anbud men inte vunnit har också hållits. Ytterligare marknadsaktiviteter ligger i plan för att attrahera nya företag och stärka dialogen med de nuvarande.

Trots den höga takten och generella arbetskraftsbristen i byggbranschen fortsätter SISAB att få in flertalet anbud i de flesta upphandlingar. Intresset för SISAB:s ramavtalsupphandlingar fortsätter att vara stort, vilket talar för en attraktivitet som beställare.

Upphandling av nya ramavtal för projektledningstjänster pågår med planerad avtalsstart i november, vilket förväntas öka bolagets tillgång på kvalificerade ledningstjänster i byggprojekt. Ett introduktionsprogram för nya konsulter är planerat till genomförande under hösten, för att säkerställa grundläggande följsamhet med SISAB:s arbetssätt.

Upphandling av konsulttjänster för bolagets utökade uppdrag inom fastighetsutveckling och inhyrning av lokaler har påbörjats och bedöms kunna kontrakteras under december månad.

Även fortsättningsvis fördröjs avtalsstart av vissa ramavtal av pågående överprövningar i Förvaltningsrätt. Prövningstiderna i domstolar är fortfarande långa vilket riskerar att fördröja ramavtalsförsörjning såväl som enstaka projekt. Exempelvis har ramavtalet för utemiljöskötsel i två av sju förvaltningsområden prövats i två instanser och enligt beslut från kammarrättsdomen ska avtalet göras om. Den nya upphandlingen har påbörjats, men utemiljöskötsel vinter (snöröjning mm) behöver direktupphandlas till dess att ny upphandling genomförs. Kontraktstart sätts till 1 september 2018. Att återkoppla upphandlingsresultatet till samtliga anbudsgivare efter tilldelning är ett initiativ för att minska benägenheten att överpröva upphandlingar men risken kan inte elimineras.

Status överklagade upphandlingar 2017			
Namn	Typ av avtal	Värde mnkr	Status
Laserscanning	Ramavtal	10	Besked väntas i september
Invändigt måleri	Ramavtal	40	SISAB:s inläga skickad i april 2017, väntar rättens besked
Utemiljöskötsel	Ramavtal	avbruten	Ny upphandling påbörjad
Fönster- och utv. måleri	Ramavtal	20	Väntar rättens besked
Björkhagens skola	Entreprenad	8	Överprövning maj 2017, väntar rättens besked
Förskola Vivelvägen 40	Entreprenad	15	Överprövning inkom sommaren 2017, SISAB svarar

Upphandlingsmallar har anpassats till ny upphandlingslagstiftning och implementering i verksamheten görs i genomförandet av nya upphandlingar fortlöpande.

Hittills i år har 43 st. upphandlingar annonserats, till ett bedömt kontraktvärde om ca 2,2 Mdr.

Konjunktur och prisutveckling

Faktorprisindex för flerbostadshus ökade med + 2,4 % mellan juli 2016 och juli 2017, vilket är jämförbart med Konsumentprisindex (KPI) som under samma period ökade med +2,2 %. Under motsvarande period ökade konsultindex K84 med + 3,7 %. Byggkostnaderna Faktorprisindex för flerbostadshus minskade dock något under sommaren, mellan juni och juli 2017 (-0,1 %) jämfört med KPI som ökade med + 0,5 %.

Konjunkturinstitutet bedömer konjunkturen som fortsatt god och skriver upp prognosen för BNP-tillväxten från 2,5 % i juni till 3 %. Sysselsättningen fortsätter att öka samtidigt som inflationen inte bedöms nå 2 %-målet. Institutets bedömning är därför att Riksbanken troligen avvaktar med höjning av reporäntan till hösten 2018.

Svenska Teknik & Designföretagens konjunkturrapport Investeringssignalen juni 2017 visar på ett starkt orderläge för konsultbranschen, förbättrad lönsamhet och ett rekordstort rekryteringsbehov. 7500 personer bedöms behöva anställas i branschen det närmaste halvåret, vilket är en ökning med ca 30 % jämfört med samma period 2016.

Organisation och verksamhetsförändringar

Under årets första period verkställdes en ny organisation inom bolaget. Bland de större förändringarna fanns tre nya avdelningar, Upphandling, VD-stab och Fastighetsutveckling. Ett strategiskt beslut för att på ett effektivt sätt möta upp mot det ökade behovet av elevplatser i staden. Att bilda en separat avdelning för fastighetsutveckling var också ett svar på SISAB:s ändrade roll i staden där utveckling av nya och befintliga fastigheter tar en större roll än tidigare.

För att mäta bolagets resultat av omorganisationen, har en undersökning av förändringsarbetet utförts under sommar 2017. Undersökningen kommer att bli klar sen höst 2017 och syftar till att mynna ut i ett antal fokusområden som bolaget behöver arbeta vidare med för att omorganisationen ska bli så bra som möjligt i alla bolagets led.

I takt med att den nya organisationen har vuxit fram, har enheten för kommunikation arbetat intensivt för att lyfta fram SISAB i mediala sammanhang. Hittills under 2017 har 343 omnämningar av SISAB förekommit i media, jämfört med 434 omnämningar totalt under 2016. Den nyhet som fått absolut bäst spridning, är en artikel som lagts ut på sisab.se som handlar om energieffektivisering i SISAB:s lokaler. Artikeln har därefter fått stor spridning i media och bland annat resulterat i förfrågningar på Föreläsningar, intervjuer i press och nyfikna potentiella medarbetare.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till 39 mnkr, vilket är 101 mnkr högre än föregående år. Reavinst uppgår till 0 mnkr för perioden. Resultatet för perioden är 24 mnkr högre än budget. Detta beror på att såväl underhållskostnaderna som driftskostnaderna är lägre än budgeterat.

Intäkterna för perioden uppgår till 1423 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre än budget. Detta beror på att vidarefakturering av beställda verksamhetsanpassningar kommer att ske senare under året. Hyresintäkterna är 30 mnkr högre än föregående år, vilket beror på att höga nyinvesteringnivåer resulterar i hyrestillägg.

Övriga externa kostnader för perioden uppgår till 757 mnkr. Det är en minskning med 113 mnkr jämfört med föregående år och en minskning med 79 mnkr jämfört med budget för perioden. Jämfört med budget beror kostnadsminskningen både på lägre ombyggnadskostnader och på lägre driftskostnader. Lägre driftskostnader beror bland annat på en mild vinter med lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning som följd.

Avskrivningarna uppgår till 394 mnkr, vilket är 10 mnkr högre jämfört med budget. Jämfört med föregående år ökar avskrivningarna med 23 mnkr. De högre avskrivningarna är en följd av de höga investeringsnivåerna de senaste åren. Några nedskrivningar har inte gjorts under året.

Totalt antal månadsavlönade för perioden uppgår till 211, vilket är 23 fler än föregående år. Personalkostnaderna för perioden uppgår till 109 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än föregående år.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 104 mnkr, vilket är en minskning med 5 mnkr jämfört med föregående år men en ökning med 17 mnkr jämfört med budget.

Utfallet för investeringar uppgår till 1 075 mnkr, vilket är en minskning med 72 mnkr jämfört med föregående år och 401 mnkr lägre än budget. Den huvudsakliga orsaken till avvikelser jämfört med budget är förskjutningar i tid för ett antal större projekt varav de största är: Bobergsskolan, Vasa Real, Rödabergsskolan, Konradsberg, Brandstegen samt Ny förskola på Hummelv 10 i Årsta.

Årsprognos

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Resultatet är 15 mnkr lägre än utfall föregående år inklusive rearesultat. Det prognostiserade helårsresultatet är identiskt med budget.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 234 mnkr, vilket är 40 mnkr mer än föregående år. Jämfört med budget är det en ökning med 73 mnkr, ökningen beror på ökade hyresintäkterna. Övriga rörelseintäkter ligger i nivå med fg år.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 301 mnkr. Det är en ökning med 20 mnkr jämfört med föregående år och 29 mnkr mer än budget. Kostnadsökningen beror i huvudsak på ombyggnads- och underhållskostnader som ökar med 13 mnkr jämfört med budget men minskar med 26 mnkr jämfört med föregående år. Driftskostnaderna ligger i nivå med budget, men förväntas öka med 18 mnkr jämfört med utfallet föregående år.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 608 mnkr, vilket är en ökning med 5 mnkr jämfört med utfallet föregående år och en ökning med 34 mnkr jämfört med budget i år. Avskrivningarna är högre än budget bland annat på grund av höga investeringsnivåer i slutet av 2016 samt fortsatt höga investeringsnivåer under 2017. Avskrivningstid på stomme har förändrats från årsskiftet, från 50 år till 75 år.

Personalkostnaderna prognostiseras till 175 mnkr och är en minskning med 8 mnkr mot budget, men samtidigt en ökning med 30 mnkr jämfört med föregående år. De ökade personalkostnaderna beror på att investeringsnivån förväntas öka med ett ökat personalbehov som följd.

De finansiella kostnaderna förväntas uppgå till 150 mnkr, vilket är 20 mnkr högre än budget men 14 mnkr lägre än föregående år. De procentuella räntenivåerna har varit lägre under 2017 jämfört med 2016. Räntekostnaderna har bedömts fullt ut avdragsgilla.

Investeringarna förväntas uppgå till 1 811 mnkr för helåret 2017, vilket är 393 mnkr lägre än budget men samtidigt 54 mnkr mer än helåret 2016. Ett antal projekt har skjutits framåt i tid. De fem projekten med enskilt största avvikelse mot budget uppgår totalt till 262 mnkr. Främsta anledningarna till förseningar beror på utdragen bygglovsprocess samt fastställande av detaljplaner. Summan av övriga projektinvesteringar har en negativ avvikelse på 133 mnkr jämfört med budget. Tabellen nedan åskådliggör detta:

<i>Projekt</i>	<i>Prognos 2 2017</i>	<i>Budget 2017</i>	<i>Kommentar</i>
Vasa Real	9,3	92,4	Överklagan från boenden i området.
Rödabergsskolan	11,4	75,1	Äldre byggnad, produktionstid förlängs. Överklagad detaljplan.
Bobergsskolan	81,6	142,0	Diskussion om detaljplan har påverkat produktionsstart, men inflyttningsdatum oförändrad.
Kämpetorpsskolan	93,0	124,2	Utdragen bygglovsprocess ger förskjutning 6 månader.
Brandstegen	7,0	29,6	Överklagad detaljplan ger förseningar.
Sa Övriga Projekt	1 609	1 741	133 mnkr lägre än budget
Summa Investeringar	1 811	2 204	395 mnkr lägre än budget

D: Stora Projekt och Investeringar
Genomförandeprojekt över 300 mnkr (genomförandebeslut)

Kungsholmens Grundskola, 302 mnkr varav 9 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

Den 22 augusti 2016 flyttade elever och lärare in i Kungsholmens grundskola. I slutet av september ägde invigningen rum där bland annat skolborgarrådet Olle Burell närvarade. Idag är det Stockholms största kommunala låg- och mellanstadieskola med en kapacitet för cirka 1 000 elever. Skolans framtida organisation är planerad med fem paralleller, F-6, med en elevkapacitet på cirka 1 155 elever, fördelade på 35 klasser. Vidare finns även plats för integrerade fritidshem för F-3 och 15 platser för grundsärskoleelever. Ombyggnaden har utförts på ett sådant sätt att det senare ska vara enkelt att inrymma organisationen F-9. Köket skall även fortsättningsvis kunna leverera mat och skall ha en kapacitet på cirka 1 500 portioner. Ett stort intresse för skolan har väckts både lokalt och internationellt. I oktober 2016 kunde allmänheten få en guddad visning på skolan av arkitekturhistorikern Martin Rörby i samband med Open House Stockholm. Avslutande åtgärder i form av åtgärdande av besiktningsanmärkingar och tillägsbeställningar pågår och projektet förväntas kunna slutredovisas under hösten 2017.

Bobergsskolan, 396 mnkr varav 82 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

Den nya skolan som planeras i Norra Djurgårdsstaden, Bobergsskolan kommer vara en F-6 skola med 4 paralleller för 850 elever. Skolan dimensioneras för 900 elever, då skolan ska vara omställningsbar till en F-9 skola med 3 paralleller för 900 elever. Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut för skolan i juni 2013 och i februari 2014 tog även SISAB:s styrelse inriktningsbeslut för projektet. Genomförandebeslut godkändes av SISAB:s styrelse i maj 2015, i Kommunfullmäktige i september 2015 och detaljplanen vann laga kraft i januari 2016. I genomförandebeslutet fanns ett krav om en ny idrottshall i anslutning till skolan. Beställning på projektering och upphandling av entreprenör inkom till SISAB från utbildningsnämnden i september 2015. Genomförandebeställning från utbildningsnämnden inkom till SISAB i september 2016. Under 2016 blev upphandling av entreprenad klar. Ansökan om bygglov skickades in i mars 2016. Bygglov godkändes i december 2016. Startbesked för markarbeten erhöles i januari 2017. Det har varit svårigheter med att få startbesked för resterande arbeten då SISAB och stadsbyggnadskontoret sett olika på hur kravet i detaljplanen om att bygga en ventilerad grundkonstruktion ska uppfyllas. Startbesked för tillbyggnad (hus B och C) erhöles 2017-05-18. Startbesked för ombyggnad av verkstadsbyggnaden (hus A) erhöles 2017-06-07. Exploateringskontoret färdigställde sanering av markföroreningar på hela tomten 24 februari 2017 och överlämnade hela tomten till SISAB i slutet av februari 2017. Planerad byggstart var januari 2017. Schaktning inom vissa delar av tomten startade i mitten av februari 2017. Planerad inflyttning utav skolan beräknas fortfarande bli höstterminen 2019.

Sjöviksskolan, 430 mnkr varav 202 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

En ny skola byggs i Årstaberget, Hägersten-Liljeholmen. Byggnaden beräknas för 1 200 elever. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2015-11-05, men överklagades till Länsstyrelsen. Den vann dock laga kraft i maj 2016. Det första spadtaget togs på bygget i slutet av april 2017. Prefabmontage planeras starta hösten 2017. Det är ett par månader försenat pga. stora problem med bergkvalitén som försvårar grundläggningen. Delar av skolan beräknas vara klar för inflyttning höstterminen 2019. Hela skolan är klar till vårterminen 2020. Genomförandebeslutet fattades i SISAB:s styrelse 2015-05-19 och godkändes i kommunfullmäktige 2015-10-19.

Kämpetorpsskolan, 375 mnkr varav 93 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

Projektet innefattar om- och tillbyggnad av befintliga skollokaler. Parallellt pågår nybyggnad av förskola, fotbollsplan och idrottshall. Genomförandebeslut togs i SISAB:s styrelse i maj 2015 och i kommunfullmäktige den 19 oktober 2015. I september 2016 blev projektering och fastighetsreglering klar. I november 2016 påbörjades rivningsarbetet för hus S, G och B, vilka ska ge plats åt den nya byggnaden och en mer funktionell skolgård. Rivningen blev klar i januari 2017. Under 2016 blev upphandlingen av entreprenaden klar och arbetet med om- och tillbyggnaden påbörjades i februari 2017 och beräknas pågå till november 2019. Skolstarten flyttas fram ett halvår. Den förseningen beror på att befintliga paviljonger med förskoleverksamhet inte kunnat flytta i tid orsakad av utdragen bygglovsprocess. Stadsdelen har nu i augusti flyttat sin verksamhet till nya evakueringspaviljonger på Juvelerarvägen 18. Under tiden förskolan var kvar pågick stora markarbeten. En stor eloge till alla som kunnat samarbeta trots stora påfrestningar med risker, buller och damm. Förhandling för eventuell stilleståndsersättning pågår med PEAB, men är inte fastlagt. Entreprenaden går enligt tidplan med start för påbyggnad av hus E (matsalen), stomresning hus D samt fortsatt ombyggnad i hus A och F. I och med att huvudgatan till kv. Kabelverket och SISAB:s område ska byggas om och stängs av för byggtrafik, läggs just nu stort fokus på att få till en gemensam transportväg ut på Älvsjövägen som kan nyttjas av alla parter i området.

Brandstegen 1, 402 varav 7 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

Stadsbyggnadsnämnden tog fram ett program för Aspudden-Midsommarkransen i oktober 2012 där en ny skola föreslås i gamla brandstationen. Totalt kommer skolan att rymma 1 005 elever uppdelade på en treparallell F-6-organisation, en fyrparallell 7-9-organisation och en grundsärskoleenhet för 15 elever. Planarbetet startades 2014-05-12 och planen beslutades i kommunfullmäktige 2016-12-12. Förslagshandlingsbeställning erhållen 2015-10-16. Inriktningsbeslut togs i utbildningsnämnden 2015-09-21, i SISAB:s styrelse 2015-09-22 samt i kommunstyrelsens ekonomiutskott i oktober 2015. Genomförandebeslut togs i SISAB:s styrelse 2016-11-29, stadsbyggnadsnämnden 2016-09-22, utbildningsnämnden 2016-11-24 samt i koncernstyrelsen 2016-12-12. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige fattades den 30 januari 2017. Skolan beräknas vara klar för inflyttning höstterminen 2020. Detaljplanen överklagades i januari 2017, vilket medför att tidplanen riskeras förskjutas, vilket i sin tur kan leda till att inflyttning inte kan ske enligt planerat. Länsstyrelsen avslög överklagan i juni 2017, men ny överklagan har lämnats till Mark- och miljööverdomstolen. SISAB erhöll i februari 2017 en beställning på detaljprojektering och en ny kalkyl, inför slutlig beställning av genomförandet.

Vasa Real skola samt förskola, 313 mnkr varav 9 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

Om- och tillbyggnad av Vasa Reals skola för att tillmötesgå den stora bristen på kapacitet av elevplatser inom området Norrmalm. SISAB har gjort en volymstudie på uppdrag av utbildningsnämnden. Tillbyggnaden kan utföras inom befintlig detaljplan. Tillkommande yta är ca 8 000 kvm. Utbyggnaden medger en ökning av antalet elever med cirka 510 platser. Befintlig förskola på Hälsingegatan rivs och integreras i skolan. Antalet barn utökas från 75 till 162, vilket är en kapacitetsökning med 87 tillkommande barn. Samordning av vissa funktioner kommer att ske med skolan. Under oktober 2013 inkom utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden med en beställning på underlag för genomförandebeslut. I december 2014 levererade SISAB en offert för genomförandebeslut till utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden. Ingen beställning kom dock till SISAB, Utbildningsförvaltningen ville försäkra sig om att kvadratmeterkostnaden mot utökning av elevantalet var rätt. I juni 2016 erhöll SISAB en beställning av projektering av förfrågningsunderlag från utbildningsnämnden och stadsdels-

nämnden. Därefter uppdaterade SISAB offerten pga. giltighetstidens utgång. Bygglovets beviljades i augusti 2015. Inflyttning är planerat till januari 2020. På grund av utbyggnation av tunnelbanan bör projektet samordnas tidsmässigt för att undvika buller och störningar för verksamheten. Tidplanen från Stockholms läns landsting är inte klar men en ungefärlig prognos gör att man tror att man ska borra under Vasa Real skola ca 2019. Den befintliga förskolan revs under sommaren 2017, men planerat schaktarbete stoppades av boende och naturvårdsföreningens i och med överklagan om 3 st lindar som behöver fällas för att få plats med den nya skolbyggnaden. I dagsläget har tidplanen förskjutits fram ett halvt år enligt försiktig bedömning av SISAB anlitate jurister. Ärendet ligger för närvarande hos MMÖD. Genomförandebeslut togs i koncernstyrelsen 2017-02-06 och i kommunfullmäktige 2017-03-20.

Rödabergsskolan, 326 mnkr, 400 mnkr inkl. idrottshallen varav 75 mnkr 2017 (genomförandebeslut)

Projektet innefattar om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan för att tillmötesgå det stora trycket på sökta platser i området. Markanvisning godkändes av Exploateringsnämnden september 2013. Exploateringskontoret föreslog placering av tillbyggnaden ovanpå skolans lägre byggnad med en förlängning mot befintlig förskola. Förslaget medför att parkmark behöver tas i anspråk och därmed krävs en detaljplaneändring. Inom den nya detaljplanen ryms även en ny fullstor idrottshall som ska integreras i den nya skolbyggnaden. Kapacitetsökningen beräknas till cirka 400 elever. Skolan kommer att behöva evakueras till viss del. Inriktningsbeslut togs i Utbildningsnämnden i juni 2015. Genomförandebeslut fattades i SISAB:s styrelse 2016-05-24 och i kommunfullmäktige 2017-04-24. Upphandlingen är klar. Byggstarten planeras till halvårsskiftet 2018. Skolan beräknas då vara klar för inflyttning till 2020/2021. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun beslutade den 18 maj 2016 att anta detaljplan för fastigheten Flygmaskinen 2. Detaljplanen blev överklagad. Den 1 februari 2017 avslog Mark- & Miljödombstolen alla överklaganden rörande detaljplanen för Flygmaskinen (Rödabergsskolan) och projektet går nu enligt plan.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Stadshagsklippan, tot. 303 mnkr (inriktningsbeslut)

Utbildningsnämnden planerar för en ny skola i Stadshagen. Volymstudie är beställd av SISAB i slutet av januari 2014. Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut för skolan i augusti 2015. SISAB:s styrelse tog inriktningsbeslut 2015-09-22. SISAB har på initiativ av Utbildningsnämnden utformat en ny grundskola på Stadshagsklippan för ca 750 elever i årskurserna F-6, med tre paralleller. Skolans totala yta planeras till 7 900 m² (BRA-yta). Projektet är komplicerat då tillgången på mark är begränsad och det är flera aktörer i direkt anslutning till skoltomten både ovan och under mark. Detaljplaneändring krävs för området. Planavtal samt markanvisning blev klart i februari 2015. Detaljplanearbetet drar ut på tiden och bedöms bli klart under mitten av 2018 och genomförandebeslut för projektet förutses i alla instanser under hösten 2018. Byggstart beräknas ske tidigast januari 2021 och inflyttning 2023.

Årstafältet, tot. 400 mnkr (utredningsprojekt)

Ny grundskola för ca 900 elever planeras på Årstafältet i etapp 3. Efter en ny volymstudie som togs fram under 2016 har skolan fått en ny placering. En ny idrottshall planeras att byggas i direkt anslutning till skolan. SISAB har den 4 november 2015 fått en beställning avseende utredning och framtagning av ny detaljplan. Detaljplanearbete pågår tillsammans med stadsbyggnadskontoret från och med februari 2016, i nära samarbete med utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen. Samråd och utställning har skett un-

der sommaren 2017. SISAB fick i februari 2017 en beställning avseende utredningshandlingar. Offert för inriktningsbeslut planeras vara klar i oktober 2017. Inriktningsbeslut beräknas kunna fattas i bolagsstyrelsen den 5 december 2017. Skolan beräknas vara klar till vårterminen 2023. Efter diskussion med exploateringskontoret och utbildningsförvaltningen blir det troligen totalt tre skolor på Årstafältet för cirka 900 elever per skola. Skola två beräknas vara klar cirka 2030. Det planeras även för en fristående förskola för 108 barn i anslutning till skolan.

Björnbodaskolan, tot. 400 mnkr (utredningsprojekt)

Beställning på utredning har erhållits från utbildningsnämnden. Utredningen grundar sig på volymstudien som tidigare har arbetats fram och stipulerar 1 000 elever i ny skola. Utredningen redovisades för utbildningsnämnden i juni 2015 och i november meddelade utbildningsnämnden att utredningshandlingen inte uppfyller deras önskemål. Ny volymstudie är framtagen vilken förutsätter att detaljplanen ändras. Beställning avseende begäran om planbesked inkom i april 2016 och planbesked är nu erhållet. Nu inväntas ny beställning från utbildningsförvaltningen avseende utredning och framtagning av ny detaljplan.

Hammarbybacken, tot. 400 mnkr (utredningsbeslut)

En ny skola planeras vid Hammarbybacken i Hammarbyhöjden. I samarbete med utbildningsnämnden har en volymstudie tagits fram. Skolan är planerad med en verksamhet F-9 för 1 200 elever. Projektet är känsligt då den tänkta skoltomen ligger i direkt anslutning till Björkhagens naturområde och därför krävs en detaljplaneförändring av området. Gymnastiksal kommer ingå i skolan eftersom idrottsnämnden inte bygger någon på den intilliggande tomten. I dagsläget finns ingen tidplan för kommande beslut då SISAB väntar på markanvisningar från Exploateringskontoret. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i september 2015.

Alviksstrand, tot. 328 mnkr (utredningsbeslut)

I Alvik strand, har SISAB tagit fram fyra stycken placeringsalternativ för en F-9 skolan med 900 elever och fullstor idrottshall. Skolan och idrottshallen behöver få ett strategiskt läge i området för att förhöja dess boendekvalitet och ge goda förutsättningar för en bra skolverksamhet. De alternativ som förordas har placeringen på stadens mark nära tvärbanan och på höjden nordväst om Vasakronans och JM:s fastigheter. Skolan är uppdelad i två byggnader. Ena byggnaden angränsar till en torgyta mot Vasakronans planerade bostadsområde och innehåller bl.a. matsal, kök, idrott och salar för de äldre årskurserna. I den andra byggnaden planeras verksamhet för elever från förskoleklasser till årskurs 5. Den ligger på berget vid tvärbanans tunnelmynning. Byggnadstekniska svårigheter finns pga. stora höjdskillnader i terrängen och närheten till tvärbanan. Mattransporter till skolan och eventuell överdäckning av spårområdet, för att skapa bättre utemiljö och större skolgård, är andra utmaningar för projektet. Beställning på utredning inväntas från Utbildningsförvaltningen under hösten 2017. Planerad inflyttning är inte fastlagd och styrs av detaljplanarbetet för östra delen av Alvik som just nu är inne i programarbetet. I projektets tidplan beräknas skolan tidigast vara klar perioden 2024-2025. Ett samarbete med staden och andra byggherrar har etablerats och ska närmast resultera i en planutställning under 2018. Stadsbyggnadskontoret vill även utreda idrottshall i Vasakronans fastighetsbestånd vilket skolprojektet inte kan påverka.

Steningeparken (tidigare Boliden plan), tot. 402 mnkr (utredningsbeslut)

Utbildningsnämnden har gett SISAB i uppdrag att utreda möjligheten att uppföra en ny skola vid Bolidenplan i Årsta. Skolan är planerad för cirka 900 elever i en F-9 organisation, samt en förskola för 5-8 avdelningar. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i september 2015. De-

taljplanearbetet pågår och i slutet av 2017 beräknas ett underlag för inriktningsbeslut att presenteras. Idrottsförvaltningen planerar att uppföra en idrottshall inom samma område. Inriktningsbeslut beräknas att kunna fattas i bolagsstyrelsen i december 2017. På grund av personalförändringar hos Stadsbyggnadskontoret har projektet varit inaktivt sedan våren 2017, vilket fördröjt processen med ca. 6 månader.

Tullgårdsskolan, tot. 444 mnkr (utredningsbeslut)

Utbildningsförvaltningen har beställt en utredning av möjligheten att inom befintlig detaljplan bygga ut Tullgårdsskolan för att klara en kapacitet på 1 200 elever, en ökning med 800 elever från dagens 400. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i februari 2017. SISAB väntar på besked från Utbildningsförvaltningen om när ärendet för Inriktningsbeslut ska tas i utbildningsnämnden, i samband med det kommer ärendet för Inriktningsbeslut att tas även i bolagsstyrelsen.

Kista äng ny skola, tot. 361 mnkr (utredningsbeslut)

I detaljplanen för Kista Äng planeras 1 600 lägenheter att byggas och behovet av en ny skola uppstår därmed. Utbildningsförvaltningen har gett SISAB uppdrag att utreda möjligheten att uppföra en ny skola i området. Skolan ska inrymma en F-6 organisation med kapacitet för 740 elever. Planerad inflyttning under 2022. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i september 2015. Inriktningsbeslut kommer att tas i bolagsstyrelsen den 26 september 2017 och förväntas kunna tas i KS-EKU 20 september 2017 och i Utbildningsnämnden 17 oktober 2017.

Gröndalsskolan, tot. 458 mnkr (utredningsbeslut)

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning av skolan för att undersöka möjligheten att utöka skolans kapacitet till en 3-parallell F-9-skola med 900 elever, inklusive gymnastik- och matsal. Det är en stor kapacitetsökning från dagens ca 320 elever. Studien utgår från befintlig detaljplan och blev klar under våren 2015. Utredningsbeställning erhöles 2016-02-22, utredning pågår. Inriktningsbeslut i bolagsstyrelsen togs den 23 maj 2017. Ärendet planeras att tas upp för Inriktningsbeslut i Koncernstyrelsen oktober 2017, KS-EKU oktober 2017 och i Utbildningsnämnden november 2017.

Sandåkraskolan, tot. 315 mnkr (utredningsbeslut)

I samarbete med Utbildningsförvaltningen har en volymstudie beställts för att utreda den maximala byggrätten inom befintlig detaljplan. Volymstudien levererades till Utbildningsförvaltningen i mars 2017. SISAB:s styrelse tog utredningsbeslut 2017-05-23. Det föreligger ett stort behov av nya lokaler för skolverksamhet i Sköndalsområdet. En till- och ombyggnad kommer att öka elevantalet från 350 elevplatser till 588 elevplatser. Utredningen pågår och utredningsresultatet planeras att presenteras för Utbildningsförvaltningen under mars 2018.

Inhyrning

Murmästaren 3

Under 2016 undersökte SISAB möjligheten att hyra fastigheten Murmästaren 3 på Hantverkargatan på Kungsholmen. Den 28 november 2016 fattade kommunfullmäktige beslut om att SISAB fick hyra fastigheten och sedan i sin tur hyra ut lokalerna till utbildningsnämnden via ramavtal för skollokaler. Lokalerna, som tidigare tillhörde Länsstyrelsen, håller på att verksamhetsanpassas till en gymnasieskola. Fastigheten är på ca 20 000 kvm och planerad elevkapacitet är ca 2 200 elever. Inom fastigheten finns det ingen möjlighet att inrymma gymnastiksal, dock kommer i projektet nya omklädningsrum att inredas i källaren som en lösning av idrottsfunktionen, i övrigt får idrotten lösas på annat håll. Planerad inflyttning är som tidigast beräknad till höstterminen 2018.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under våren delades Likriktaren där bland annat Västbergaskolan ligger, till tre tomträtter. I juni såldes idrottsbyggnaden, Hus G till Fastighetskontoret. Vidare planerar Fastighetskontoret att bygga en större idrottssal som även kan nyttjas av elever på Västbergaskolan.

En annan försäljning under perioden är Näskubben 2 i Kärrtorp som i en överenskommelse överläts till exploateringsnämnden till förmån för annan typ av bebyggelse.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nyanlända

Socialförvaltningen uttryckte till SISAB en önskan om att hyra Kämpingeskolan som boende för personer som erhållit uppehållstillstånd och som flyttats till Stockholms stad av Migrationsverket. Förfrågan rörde en anpassning för 84 boende samt 10-15 personal. Bygglovsansökan för ändrad användning av lokalerna lämnades in. WC-grupperna byggdes om till duschrum/tvättstuga och en utredning om nödvändiga brandsäkerhetsåtgärder för att uppfylla brandsäkerheten genomfördes. Budgetoffert på nödvändiga brandåtgärder gällande byggnadsdelar, brandlarm och ventilation skickades till Socialförvaltningen. Socialförvaltningen valde i slutet av april 2017 att inte gå vidare med ombyggnationer av Kämpingeskolan. För närvarande föreligger inga andra förfrågningar om tillfälliga boenden hos SISAB.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Community Center Rinkeby

SISAB har utökat samarbetsformerna i staden och deltar i arbetet med framtagande av Community Center i stadsdelen Rinkeby där bolagets fastighet (Rinkebyskolan) är en central tillgång. Centret är på sikt tänkt att bli en samlingspunkt för hela stadsdelen där skolan möter andra samhällsfunktioner. Skolverksamhet kommer bedrivas som vanligt men tänkt är att flera gemensamma ytor delas, såsom reception, vaktmästeri och matsal.

Konstgräsplaner:

Genomförandebeställningar på nya konstgräsplaner med belysning inkom under våren på Kungsholmens gymnasium (5-spelsplan) och Norra Reals gymnasium (7-spelsplan). Efter en förlängning av anbudstiden under sommaren inkom 3 anbud. Produktionen påbörjas i september och slutbesiktning är planerad till 1 december. Nyttjare av planerna är i första hand skolor, lokala fotbollsföreningar och allmänheten.

Säkerhet och trygghet:

SISAB fortsätter sitt proaktiva arbete med att öka tryggheten och minska skadegörelsen. Bland annat ingår det i fastighetsvärdens dagliga arbete att regelbundet rondera fastigheterna både ur ett tekniskt- och säkerhetsperspektiv genom att t ex identifiera mörka, otrygga platser och upptäcka potentiella skadeförebyggande åtgärder. Särskilda trygghetsvandringar har också genomförts i två förvaltningsområden då bl a dålig belysning och otrygga buskage uppmärksammas.

Det etablerade arbetet med ungdomsteamet kommer att fortsätta. Ungdomsteamet består av

väktare från det anlitate bevakningsbolaget som är speciellt utvalda och har relevant bakgrund. Deras uppgift är bland annat att besöka SISAB:s mest skadedrabbade skolor och förskolor. Syftet är både att skapa kontakt med ungdomar men samtidigt också att förebygga och förhindra skadegörelse.

Samarbetsavtalet med Fryshusets Lugna Gatan löper vidare i Skärholmen och Rinkeby. Deras verksamhet är integrationsfrämjande och brottspreventiv med syfte att motverka social utslagning och utanförskap för unga. Totalt 5 värddar arbetar kring ett antal fastigheter under kvällar och helger för att minska skadegörelse och kostnader för SISAB.

Utöver ovanstående arbetar SISAB även förebyggande med Rensa Rent-projektet, vilket innebär oanmälda kontroller samt bortforsling av brännbart material på skol- och förskolegårdar efter verksamhetstid. Under våren utfördes detta i samtliga förvaltningsområden.

SISAB:s arbete med termosensorer blev åter uppmärksammat i nationella medier under sommaren där SISAB:s fastighetschef berättade om det skadeförebyggande arbetet i TV 4.

Skadegörelsen januari-juli 2017 mätt som antalet anmälda skadehändelser (ca 2000) gällande glaskross och klotter har ökat med 15,7% jämfört med 2016 samma period. Kostnaderna (ca 7,5 mnkr) för perioden är dock 7% lägre än för samma period 2016. Sett på fördelningen mellan glaskross och klotter finns en tydlig trend under sommaren 2017 att antalet glaskross ökat medan antalet klotter minskat.

Brand på förskola, Ekholmsv.133

Natten till den 21 juli inkom ett larm om brand på en förskola på Ekholmsvägen 133 i Skärholmen. Branden som var anlagd startade med att en moped placerats intill husväggen och därefter antändes. De sammantagna skadorna blev omfattande trots att brandhärden var begränsad. Då förskolan ingår i Fokus Skärholmen och är föremål för tillbyggnad så finns två parallellspår, det ena att återställa och bygga till, det andra är att riva och bygga en ny i två plan. Förskolans verksamhet är evakuerad till närliggande förskolor.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

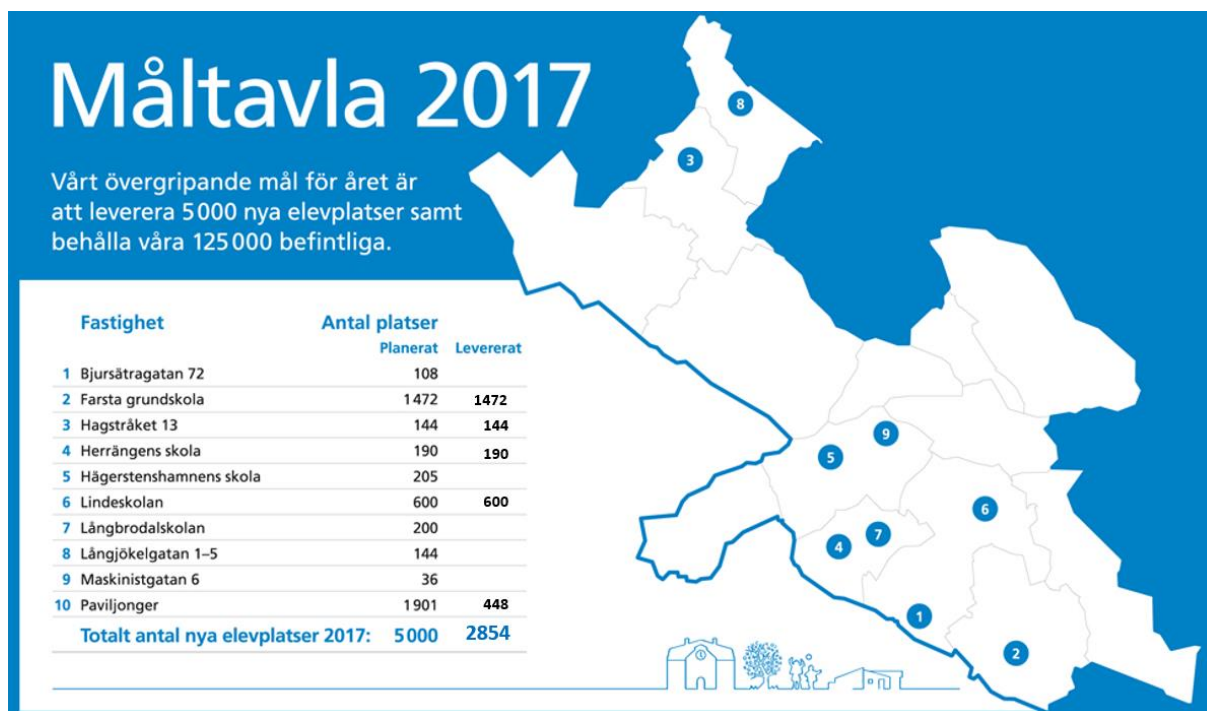
SISAB deltar aktivt tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och utbildningsförvaltningen i de lokala utvecklingsprogrammen som har startats upp. I Östberga har arbetet bidragit till trygghetsskapande åtgärder i samråd med stadsdelsförvaltningen. SISAB har bland annat varit med och sett över belysning, träd och plantering vid torget och centrum. Vid skolan har SISAB rustat upp bollplank och staket och även varit med i arbetet med konstgräsplanen. Under hösten kommer den nedre skolgården rustas med nya lekredskap samt belysning. Diskussioner förs med både utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen om att tillgängliggöra skollokaler i Östbergaskolan för att skapa mötesplatser för medborgarna i skolan även efter skoltid. I Hagsätra/Rågsved har arbetet med lokala utvecklingsprogrammet startats upp och handlingsplaner är under utveckling.

Arbetet med Fokus Skärholmen fortgår och 9 beställningar på markanvisningar för nya eller tillbyggnad av befintliga förskolor har inkommit. Där pågår arbete med 6 av dessa som anses ha prioritet 1 för att de ligger inom detaljplanarbetet. Utöver det så arbetar SISAB med volymstudier för skola (F-9, 3-parallell) i närheten av Vårbergs IP samt Mäläräng, invid Slätens gård. Även på fastigheten Tankebyggarorden där idag studentbostäder med tillfälligt bygglov finns, har en volymstudie på skola tagits fram.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Under 2017 har SISAB tagit 7 st. första spadtag och medverkat vid 9 st. invigningar. Att fira det första spadtaget i de enskilda projekten är ett strategiskt beslut för SISAB, ett sätt att synas och höras i staden. Invigningarna sker som ett samarbete mellan skolroteln, utbildningsförvaltningen/stadsdelarna och verksamheterna.

Hittills under 2017 har SISAB levererat 2.854 st. tillkommande elevplatser. Måltavlan nedan är en kopia av den stora måltavla som kontinuerligt uppdateras på SISAB:s kontor.

**Tillkommande skolplatser 2017**

Fastighet	Stadsdel	Mål antal platser	Levererade platser
Herrängens skola	Älvsjö	190	190
Hägerstenshamnens skola	Hägersten-Liljeholmen	205	0
Farsta Grundskola	Farsta	1472	1472
Långbrodal	Älvsjö	200	0
Lindeskolan	Enskede-Årsta-Vantör	600	600
Summa skolor		2667	2262

Tillkommande förskoleplatser 2017

Fastighet	Stadsdel	Mål antal platser	Levererade platser
Långjökeltgatan 1-5, 8 avd	Rinkeby-Kista	144	0
Hjulstråket 13, 8 avd	Spånga-Tensta	144	144
Bjursätragatan 72, 6 avd	Enskede-Årsta-Vantör	108	0
Maskinistgatan 6, 2 avd	Hägersten-Liljeholmen	36	0
Summa förskolor		432	144

Tillkommande paviljongplatser 2017			
		Mål antal platser	Levererade platser
Paviljonger		1901	448
Summa paviljonger		1901	448

Förbättra lokalutnyttjandet

Det finns en stor potential i SISAB:s befintliga lokaler och uthyrning i andra hand sker redan i stor utsträckning. Som fastighetsägare och enligt gällande ramavtal, arbetar SISAB med att tekniskt utreda skolornas möjligheter till uthyrning efter skoltid. Tillgängligheten för kultur, idrott och föreningsliv är dock i slutändan en fråga som avgörs av förstahandshyresgästen. SISAB:s roll handlar främst om att påverka och utföra ombyggnationer enligt erhållna beställningar. Samtliga beslut och beställningar på detta område ska enligt ramavtalet komma från hyresgästen. I de fall fastigheten behöver anpassas handlar tillgängliggörande ofta om att avgränsa skolans olika delar ifrån varandra.

SISAB arbetar tillsammans med Utbildningsförvaltningen och Idrottsförvaltningen aktivt med att förbättra lokalutnyttjandet genom att tillgängliggöra skolidrottshallar för föreningslivet. För 2017 har SISAB ett mål om att tillgängliggöra fem nya skolidrottshallar utanför skoltid. SISAB utför utredning på totalt ett tiotal skolor med i första hand kortlåsinstallationer, där målet är att även dessa ska kunna tillgängliggöras under 2017. Utredning har genomförts på ytterligare sju skolor där det visade sig att det inte var möjligt att installera kodlås med anledning av att utrymningsvägar i så fall skulle blockeras och/eller att det ges för stor tillgång till andra delar av lokalerna.

I arbetet med att tillgängliggöra övriga skollokaler till föreningslivet är SISAB delaktig i en arbetsgrupp bestående av Utbildningsförvaltningen, Kulturförvaltningen, Kulturskolan och Idrottsförvaltningen. Under perioden har arbete pågått med sju tänkbara skolor: Hässelbygårdsskolan, Östbergaskolan, Lindeskolan, Abrahamsbergsskolan, Johan Skyttes skola, Bäckahagens skola och Skärholmens gymnasium. Separata möten har genomförts och ett förslag till handlingsplan per skola finns framtaget. Efter inkommen beställning har SISAB genomfört utredningar på samtliga sju skolor, i dessa framgår det att möjlighet finns att tillgängliggöra vissa utrymmen i samtliga skolor, då i första hand med kortlåsinstallationer som kopplas upp mot Idrottsförvaltningens bokningssystem. Beslut är nu taget att genomföra dessa åtgärder med önskemål om färdigställande under 2017. Genomförandebeställning har inkommit. Arbetet med att tillgängliggöra ytterligare sju lokaler har påbörjats.

Vad gäller förbättrat lokalutnyttjande handlar SISAB:s arbete även om att effektivisera och förbättra miljöerna för de befintliga hyresgästerna. SISAB:s fastigheter underhålls och förbättras utifrån en långtidsplanerad underhållsplan som finns framtagen per fastighet. År 2017 har SISAB planerat och budgeterat för 545 st. förbättringsprojekt.

Gällande möjlighet till övernattnig i skollokaler och hur detta ska organiseras har SISAB tidigare arbetat efter Kommunfullmäktiges beslut från år 2006. Av beslutet framgick att 18 särskilt utvalda skolor skulle vara tillgängliga för övernattnig. Från 2017 utgår istället staden från ett nytt beslut att erbjuda övernattnig fördelat på skolor i kluster och är en samordning mellan SISAB, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen. Under perioden hölls ett uppstartsmöte kring de nya rutinerna där rektorer och förvaltare deltog.

Sverigefinska skolans aula renoveras och tillgängliggörs:

Lagom till firandet av Finlands 100 år av självständighet kommer aulan på Sverigefinska skolan att renoveras och restaureras med ambitionen att kunna öppnas upp för allmänheten. Sverigefinska skolans aula är en av stadens största med plats för ca 200 personer. Skolan i sin helhet byggdes år 1926 i nyklassicistisk stil och anses vara ett av de finaste exemplen i Sverige för skolbyggnadskonst från 1920-talet. Fastigheten är kulturklassad av högsta rang. Konsten i aulan är utförd av Bertil Damm. Aulan pryds av hans dekorativa måleri från 1926-1927. Målerierna utgör en väsentlig del av kulturvärdet. I samband med renoveringen av aulan så kommer även målerierna i skolans matsal att restaureras.

Projektet startas under hösten 2017 och beräknas vara färdigt till våren/sommaren 2018.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Under augusti har ytterligare två förskolor, Kistahöjden och Emågatan certifierats enligt Miljöbyggnad. Totalt är nu sju byggnader certifierade varav en är verifierad.

SISAB fortsätter att undersöka möjligheten till att installera fler solceller på det befintliga fastighetsbeståndet. Inom kort planeras en förstudie som ska se över de ekonomiska förutsättningarna att investera i nya solcellsanläggningar på Grimstaskolan.

Under perioden har arbetet med Energiagenterna utvecklats och planen för året är att ytterligare 57 förskolor ska inkluderas i projektet. Agenterna färdas nu i en supermiljöbil och projektet väcker fortsatt stort intresse i landet.

SISAB har under de senaste åren arbetat aktivt med att få igång en fungerande driftcentral där bolagets tekniska system kan övervakas och regleras. Nu är driftcentralen en naturlig del av driftavdelningens verksamhet och under perioden har trycket på externa studiebesök varit stort för att få komma till SISAB och se hur arbetet går och vilken potential det har ur ett hållbarhets- och ekonomiperspektiv.

Under hösten kommer SISAB påbörja uppdateringen av bolagets energiplan som tydliggör SISAB:s energimål och våra åtgärder och arbetssätt för att nå dessa.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

SISAB arbetar aktivt med att dels välja miljövänliga alternativ för de bilar som SISAB använder, dels uppmuntra medarbetarna till att åka kollektivt. För att minimera koldioxidutsläppen vid bilresor är samtliga poolbilar miljöbilar och samtliga företagsbilar elhybrider. Under året erbjuds samtliga tillsvidareanställda ett subventionerat årskort på SL genom löneavdrag. Sedan februari i år finns dessutom SL-kort i receptionen för utlån vid resor i tjänsten, vilka har använts frekvent. SISAB har även informerat internt om möjligheten att nyttja konferenstelefon och/eller använda Skype. Under 2017 kommer uppföljningen av koldioxidutsläpp för tjänsteresor att inkludera samtliga transportmedel, det vill säga även flyg, tåg och buss. SISAB främjar resande med cykel och därför har ledningen beslutat att införa en egen cykelpool som en del i att skapa ett miljöanpassat och trafiksäkert resande. Cykelpoolen kommer att ha 10 stycken cyklar, varav 5 stycken elcyklar och beräknas finnas på plats i slutet av september.

För anställda som cykelpendlar till och från jobbet har även garageplats iordningställts för säkrare parkering.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

SISAB samverkar med staden för att tillämpa möjliga åtgärder för en effektiv bortledning av större dagvattenmängder i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi.

SISAB har under perioden satt igång ett analysarbete som ska involvera utvärdering av konsekvenser av det befintliga fastighetsbeståndet vid extrema väder. Syftet med analysen är att lokalisera fastigheter som löper en större risk för skada vid exempelvis ökad mängd nederbörd och mer intensiva översvämningar.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

SISAB erbjuder genomtänka system för källsortering i skolor och förskolor. Bland annat gäller det system för insamling av matavfall som är effektiva och arbetsmiljöanpassade.

SISAB ser över både rutiner och kravställningar för att effektivisera avfallshanteringsarbetet i byggprojekt. Målet är att SISAB:s sedan många års ambitiösa avfallsmål ska bibehållas. Arbetet har lett till att ett antal förbättringsförslag togs fram under våren och dessa har nu implementerats som ny kravställning i SISAB:s byggprojekt. En utvärdering beräknas ske under hösten 2018 för att se om de nya kraven är ändamålsenliga.

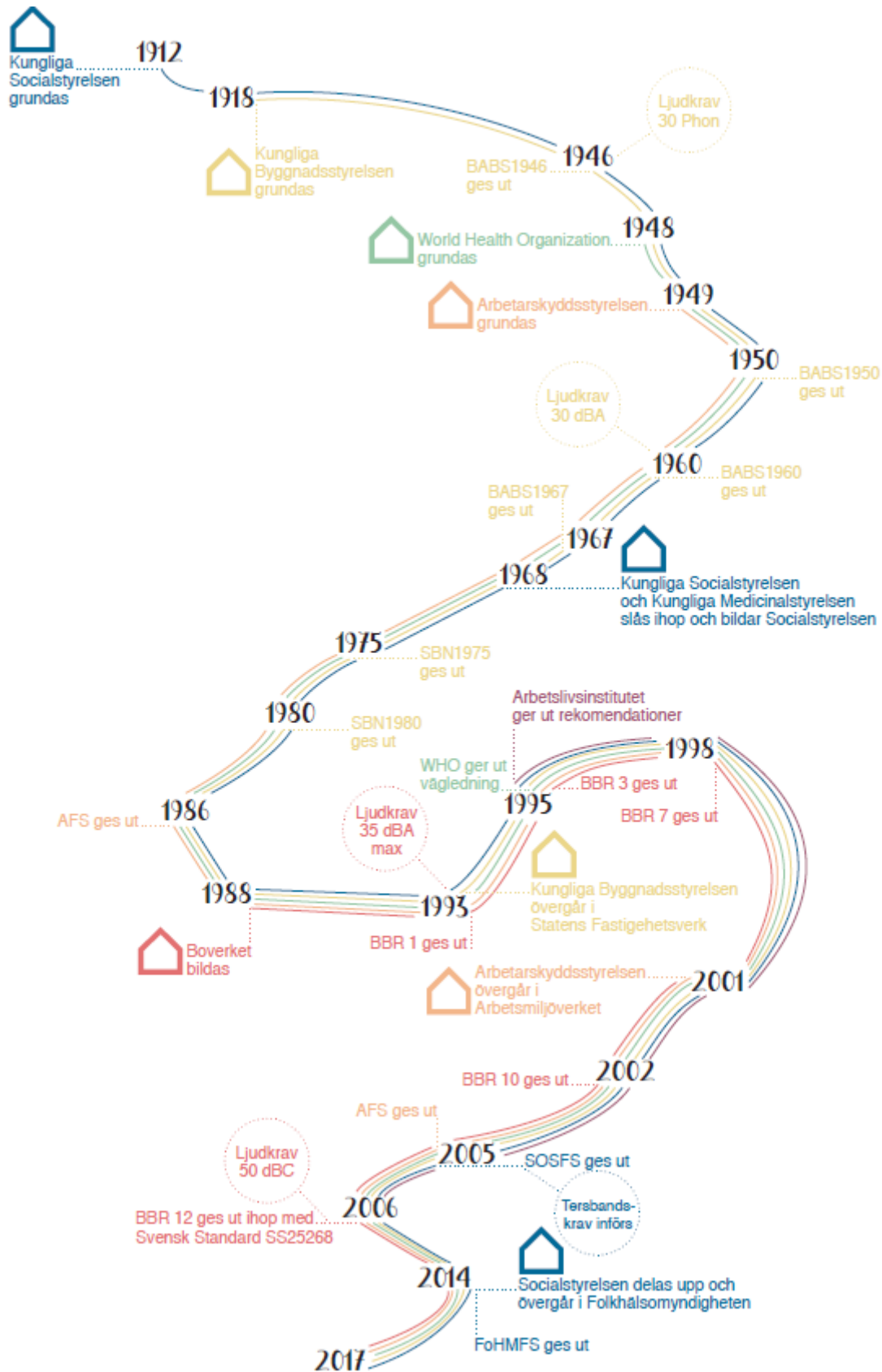
Inomhusmiljön i Stockholm är sund

SISAB ersätter successivt gamla installationer med nya effektivare system, som övervakas och styrs centralt. Detta ger stora förbättringar av luftkvaliteten och det termiska klimatet. Nya installationer planeras och anpassas till verksamheten tillsammans med kund via områdesplaner. All ventilation följs regelbundet upp genom OVK (obligatorisk ventilationskontroll). I samband med OVK inventeras även buller från installationer för att kunna åtgärda eventuella problem.

SISAB arbetar aktivt med grundsanering av äldre grundkonstruktioner. Vissa äldre grundkonstruktioner kan bidra till dålig inomhusmiljö, särskilt kryppgrunder och sandfyllda konstruktioner på bottenplatta. Det är också viktigt att fortsätta det förebyggande arbetet vid all ny- och ombyggnad i syfte att undvika fuktproblem och riskkonstruktioner.

Målet är att åtgärda 5 riskkonstruktioner under året. För närvarande projekteras ombyggnad av fyra stycken grundkonstruktioner och ytterligare fem stycken utreds.

SISAB:s driftavdelning hanterar årligen en mängd ärenden då bristande akustik uppmärksammas i samband med miljöförvaltningens regelrätta tillsyn. Ljudklasser är en fråga som ändras retroaktivt till skillnad från andra byggregler som fortsatt gäller baserat på byggår. Detta gör att akustiska åtgärder i byggnaderna ibland blir en svårhanterlig fråga. Under perioden har SISAB tagit fram en tidsaxel för att illustrera lagkrav för akustik i innemiljöer, med syfte att lättare kunna förstå vilka möjligheter som finns i byggnaderna samt att hitta nya tekniska lösningar och kommunicera med både miljöförvaltningen och entreprenörer. Tidsaxeln illustreras på följande sida.



Stockholms miljö är giftfri

Under 2017 fortsätter SISAB samarbetet med kemikaliecentrum genom regelbundna möten och gemensamma projekt.

En inventering av golven i samtliga ca 400 förskolor påbörjades före sommaren och blir klar hösten 2017. Bakgrunden är att det kan finnas mjukgörare i äldre PVC-golv som kan innebära hälsorisker. Resultatet kommer att utvärderas i samråd med kemikaliecentrum och ligga till grund för en handlingsplan.

SISAB deltar i kemikaliecentrums pilotprojekt för kemikaliesmarta förskolor. I projektet tas prover från byggmaterial, damm, madrasser, leksaker mm. Detta görs vid olika tidpunkter på tre av SISAB:s förskolor – en nybyggd, en som genomgår ombyggnation samt en äldre förskola där hyresgästen genomför kemikaliesmarta byten av sin egen utrustning. SISAB:s val av byggprodukter i de två förstnämnda förskolorna görs på kemikaliesmart sätt enligt ordinarie rutiner (Byggvarubedömningen). Hösten 2017 kommer en avstämning att ske i projektet där delresultat redovisas för SISAB och hyresgäster. Projektet har väckt intresse och under hösten kommer studenter från Nackademins yrkeshögskola att besöka ett av pilotprojekten.

SISAB deltar också i kemikaliecentrums studier kring olika miljö- och hälsoaspekter hos fallskyddsgummi och konstgräs. Bland annat kommer VOC-mätningar (mätningar av luftemissioner) att göras vid fallskyddsgummi på några av SISAB:s gårdar.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

SISAB har sedan flera år ett nära samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen. Tillsammans försöker vi hitta möjliga arbeten som kan matchas mot långtidsarbetslösa och ambitionen är att SISAB varje år ska erbjuda minst två sådana arbetstillfällen. SISAB utbildade under 2016-2017 handledare (åtta personer) som kan vara behjälplig och underlätta vid introduktion av nyanställda, praktikanter och trainees. Detta arbete har nu i sommar resulterat i att vi har tillsvidareanställt en person som inledningsvis var ett nystartsjobb via arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen.

Sommarjobb

SISAB följer stadens anvisningar och rutiner för feriejobb och uppnår målet om att tillhandahålla tio platser för sommarjobb. Under sommaren tog SISAB emot 12 ungdomar. Tio av dessa arbetade på driftavdelningen där uppgifterna bland annat bestod av att laga och säkerställa stängsel runt förskolor, städa förskolegårdar och göra dem redo för höstterminen. SISAB:s arbetsledare lade mycket fokus på teamarbetet, utvecklingen i gruppen och att lära ut jobbet på ett pedagogiskt och inspirerande sätt. Två ungdomar arbetade på projektavdelningen och hjälpte till med administrativt arbete, vilket bland annat avsåg inventering av det digitala ritningsarkivet och att strukturera information i fastighetsdatabasen. Samtidigt som SISAB bidragit till stadens mål, har ungdomarna också fått referenser av arbetslivet; förståelse för teamwork, att en sen ankomst drabbar alla och hur attityd och humör påverkar kollegor. Utöver ILS-målen har SISAB haft ytterligare några sommarjobbare som är äldre än 19 år. Några av dessa arbetade på ekonomienheten, med en relevant koppling till deras universitetsutbildning.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

SISAB använder sig av jämlikhetsdata för att synliggöra eventuella skillnader mellan kön. Lönekartläggning, sjukfrånvaro, uttag av föräldraledighet är några exempel. Under våren 2017 har bolaget tittat närmare på jämlikhetsdata som har varit ett av underlagen i arbetet med att undersöka, analysera och ta fram aktiva åtgärder för det fortsatta jämställdhets- och mångfaldsarbetet på SISAB. Aktiviteterna och dokumentationen, som på SISAB heter, "Lika rättigheter och möjligheter på arbetsplatsen" har upprättats utifrån tolkning av de nya kraven i diskrimineringslagen.

Vad gäller resursfördelning för budgeterat underhåll är SISAB:s ca 650 fastigheter organisatoriskt uppdelade i sju olika geografiska områden. Årsbudgeten för fastighetsförvaltning fördelas per område utifrån fastigheternas tekniska behov. I snitt budgeteras årligen ca 650 kr/kvm för drift och reparationskostnader i fastigheterna. Gällande reparation fördelas viss andel av budgeten lika över de sju områden.

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

SISAB har under flera år arbetat med olika aktiviteter för att förebygga diskriminering, såsom bl.a. föreläsningar, chefsutbildningar och vid introduktion av nyanställda. I arbetet med att ta fram aktiva åtgärder för att förebygga diskriminering och trakasserier har information analyserats från bl.a. medarbetarundersökning, statistik och interna riktlinjer och förutsättningar. En aktivitetsplan för kommande år har utarbetats. Det är också av största vikt att rutiner finns så att den som drabbas av diskriminering vet vart hon eller han ska vända sig, likaså att chef vet hur denne ska agera. Rutinerna ska vara väl fungerande och kontinuerligt följas upp och vid behov revideras.

För personer med funktionshinder och som behöver extra stöd är det viktigt att det finns lämpliga arbetsuppgifter att göra, stora som små, men också möjligheten att få en bra mentor som kan stödja personen i fråga och se vad den behöver hjälp med för att utvecklas. SISAB har under några år samverkat med Arbetsmarknadsförvaltningen genom att ta emot människor som har funktionshinder eller på annat sätt hamnat utanför arbetsmarknaden. Arbetet blev uppmärksammat på stadens Goda Exempel-mässa på Waterfront den 23 maj i år, när en av medarbetarna, med anställning på SISAB genom programmet, generöst berättade om sin resa inom arbetslivet fram till idag.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

SISAB arbetar sedan flera år tillbaka med kompetensbaserad rekrytering. Syftet är att objektivt bedöma alla kandidater utifrån samma process. Vid rekrytering har SISAB en ambition att öka andelen tillsvidareanställda med olika etnisk bakgrund. Behovet av att än närmare följa sjukfrånvaro för att identifiera hälsorisker är nödvändigt. Chefer har ett särskilt ansvar. Dialog kring sjukfrånvaro pågår med leverantör för att få fram bättre rapporter som ger bättre överblick och chef kan agera snabbare vid behov. Detta är ett led i vår strategiska satsning att främja hälsa hos våra medarbetare och är också ett prioriterat arbetsområde som har kommit fram i och med SISAB:s nya rutin kring verksamhetsuppföljning.

SISAB har ett rikt utbud av hälso- och friskvårdsaktiviteter som ska inspirera till och visa på olika vägar som bidrar till en hälsosammare livsstil och inte minst att ge goda förutsättningar för att kunna förena arbete med fritid. Under perioden har företaget också uppmuntrat ett flertal initiativ till fysisk aktivitet från medarbetare, bland annat genom deltagande i springlopp

vilket har resulterat i stor uppslutning som gynnat både hälsan, kollegial gemenskap och i förlängningen vårt arbetsgivarvarumärke. Till exempel ställde SISAB upp med 7 lag på Bellmanstafetten, vilket betyder att 35 personer sprang 5 km vardera.

Bolagets värderingar går i samklang med stadens personalpolicy och dess förhållningssätt. Chefer har ett särskilt ansvar för implementering av stadens personalpolicy och dess koppling till bolagets värderingar.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Under 2014 påbörjade SISAB ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda "Enkelt avhjälpna hinder" enligt Boverkets definition, i skolans publika delar, men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till dessa lokaler. Bland de vanligaste åtgärderna i projektet ingår; ramper till entréer; förlängda ledstänger; sänka trösklar; hörslingor i aula/matsal; installation av dörrautomatik; uppföra handikapptoaletter samt att tillgänglighetsanpassa äldre hissar. Projektet planeras fortsätta till 2019 och är fördelat på fyra etapper. Etapp ett och två består av 31 skolor som är åtgärdade under 2015 och 2016. Etapp tre och fyra är planerade att genomföras under 2018, respektive 2019 och kommer omfatta ytterligare 31 skolor. Projektet har en uppskattad kostnad av 150 mnkr under perioden 2017-2019.

Under perioden har SISAB sammanfattat många av de goda exempel som uppmärksammats under tillgänglighetsprojektet och lagt in dessa i ett referensbibliotek kallat för just "Goda exempel". Framöver ska dessa typlösningar lätt finnas tillgängliga för andra projekt att tillämpa.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

SISAB värdesätter samarbeten mellan den egna organisationen och skolorna likväl som med andra medborgargrupper. I en stad med förtätning och ständig förändring för att möta behovet av efterfrågade elevplatser förtätas även många skolgårdar. I denna fråga arbetar SISAB nära verksamheterna för att fånga upp deras behov. Ett exempel är Årstadalsskolan, där delar av skolgården behöver nyttjas för tillfälliga lokaler. Även fast skolgårdsytan minskades, kunde SISAB och verksamheten enas om en alternativ lösning som är mer yteffektiv och mer spännande för barnen.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Krav på sysselsättningsfrämjande i stadens upphandlingar

I juni informerades SISAB om de nya tillämpningsanvisningarna avseende sysselsättningsfrämjande villkor som antagits inom staden.

Under hösten kommer sysselsättningsfrämjande villkor att implementeras i de av SISAB:s upphandlingar som omfattas av stadens krav, avseende att anmäla sådana upphandlingar till Arbetsmarknadsförvaltningen och att införa avtalsvillkor om dialog och sysselsättning i upphandlingar över tröskelvärdet.

Miljö

Utöver detta kommer arbete med att uppdatera SISAB:s miljöprogram att ske under hösten, i vilket upphandlingsavdelningen kommer att vara delaktig för att säkerställa att miljökraven omsätts i upphandlingar.

Uppföljning av avtal

En resurs har tillsatts särskilt med uppdraget att se över och utveckla SISAB:s plan för uppföljning av avtal.

Hållbarhetsrapport

För redovisningsåret 2017 och framåt ska SISAB, i enlighet med nya årsredovisningslagen (ÅRL), upprätta en hållbarhetsrapport. Syftet med lagen är att öka transparensen och stärka hållbarhetsarbetet i större bolag. SISAB hållbarhetsrapport kommer att upprättas utifrån GRI:s ramverk (GRI=Global Reporting Initiative). Intressentdialog och väsentlighetsanalys har genomförts och med hjälp av gap-analyser arbetas nya mål och indikatorer fram. Via en styrgrupp med ledningsrepresentanter samt olika workshops förankras arbetet i ledningen. En hållbarhetsgrupp med representanter från olika avdelningar tar under hösten fram underlag och rutiner som krävs för att uppnå en fullständig hållbarhetsrapportering.

GDPR (General Data Protection Regulation) EU:s nya dataskyddsförordning

Dataskyddsförordningen kommer att träda i kraft 25 maj 2018 och den kommer att ersätta PuL. GDPR kommer att reglera användandet av, samt behandling av personuppgifter. För privatpersoner kommer skyddet att stärkas medan det för företag/organisationer innebär att reglerna skärps.

SISAB har startat ett GDPR-projekt som ska leda till att SISAB:s verksamhet är anpassad till den nya dataskyddsförordningen då den träder i kraft. Projektet ska till maj 2018 ha genomfört de nödvändiga förändringar som krävs. I den mån det uppstår tidsbrist så ska SISAB, på rekommendation från staden, prioritera de förändringar som har de högsta sanktionsavgifterna. Det ska även finnas en tydlig handlingsplan för de resterande identifierade förändringarna. GDPR-projektet påbörjades i mitten av augusti 2017 och ska vara klart till maj 2018. En projektplan har tagits fram och en presentation för ledningsgruppen kommer att genomföras den 18 september.



Datum
2017-09-13

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Micasa Fastigheter tillhandahåller, utvecklar och nyproducerar fastigheter för bolagets målgrupper. Bolaget strävar efter att förvalta fastigheterna med ökad kundnöjdhet och delaktighet i kombination med att fokusera på fastigheternas funktion och ekonomi.

Utfallet och prognosen för indikatorer och aktiviteter för tertial 2 visar att bolagets planering och mål för året i huvudsak kommer att uppfyllas. Bolaget har en högre sjukfrånvaro än som prognostiserats för året, detta beror på två långtidssjukskrivningar i ej arbetsrelaterad sjukdom. Sjukfrånvaron väntas minska under tredje tertialet då båda långtidssjukskrivna är åter i tjänst, helt eller delvis.

Bolaget prognostiserar ett lägre utfall i investeringsbudgeten under året. Den största förklaringen till lägre investeringar under året är att tre stora projekt har fått en framskjuten tidplan.

Under perioden har bolaget fortsatt att etablera arbetsformer och rekrytera medarbetare för nyproduktion av äldre bostäder i enlighet med stadens kommande behov. Vägledande för Micasa Fastigheter är att i dialog med stadsdelarna och stadens övriga organisationer, skapa framtidens bostäder som fungerar för jämlik gemenskap, tillgänglighet och trygghet samtidigt som de är miljövänliga och ger rimliga kostnader både för hyresgäster och för bolaget. Särskild hänsyn tas till utemiljön som har stor betydelse för Micasa Fastigheters hyresgäster.

Micasa Fastigheter har ett fortsatt fokus på arbetet med energieffektivisering, matavfallsinsamling, minskning av koldioxidutsläppen och ett giftfritt byggande. För att uppnå bolagets hållbarhetsmål fortsätter arbetet med att minska bolagets miljöpåverkan. En viktig prioritering är att ställa krav på och följa upp leverantörers arbete både vad gäller miljöpåverkan och deras ansvar för att följa de regler för



jämlikhet, jämställdhet och antidiskriminering vilka är grundläggande för Stockholms stads arbetssätt.

Sociala hållbarhetsfrågor är viktigt för bolaget. Inom detta område arbetar bolaget med att vidareutveckla dialogen med de boende samt bidra i arbetet med stadsdelsförvaltningarnas lokala utvecklingsprogram. Micasa Fastigheter tillgängliggör gemensamhetsutrymmen i aktivitetscenter vilket skapar förutsättningar för dialog och gemenskap.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Micasa Fastigheter verksamhet tar en delvis ny inriktning mot att tillsammans med ägande och förvaltning av befintliga fastigheter även innefatta nyproduktion. Bolaget arbetar strategiskt för att möta stadens behov och arbetar utifrån detta perspektiv med att skapa en effektiv produktionsprocess för bostäder av god kvalitet. Den framtagna ekonomiska planen ger möjlighet att möta framtida utmaningar och samtidigt nå uppställda mål. Bolaget har tagit initiativ till att tillsammans med stadsdelsförvaltningar, äldreförvaltning, forskning och sakkunniga ta fram ett ramprogram med principer för nya vård- och omsorgsboenden. Syftet är att skapa en samsyn vad gäller funktion och utformning av nya vård- och omsorgsbostäder för att möjliggöra ett effektivt arbete vid planering och byggnation. Detta lägger grund för ett arbetssätt inom staden som kan minska kostnader och korta produktionstider.

I Stockholms stad ansvarar äldreförvaltningen för den gemensamma behovsplaneringen för vård och omsorgsboenden med utgångspunkt från stadsdelsförvaltningarnas regionala planer för stadens framtida utbud av äldreboende. Micasa Fastigheter är en central aktör i stadens äldreboendeplanering för att planera och genomföra nyproduktion av bostäder och lokaler samt utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av vård- och omsorgsboende tillgodoses. Det ska resultera i en stadsövergripande åtgärdsplan för åren 2020-2040. Antal boende i vård- och omsorgsboende beräknas öka med 38 procent fram till 2040. Äldreboendeplanen har reviderats under våren 2017 och redovisar ett behov av att Micasa nyproducerar 21 vård- och



omsorgsboenden fram till 2040. Boendeplaneringen utgår från behovsprognos utförd av Sweco, analys av fastigheternas status, stadsdelarnas bedömningar av det framtida behovet samt äldreförvaltningens förslag till förändringar. Prognoserna för behovet av äldreomsorg baseras på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, demografisk utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling.

Micasas fastighetsbestånd nyttjas primärt för vård- och omsorgsboende, seniorboende och servicehus. Idag erbjuder bolaget både seniorboende och trygghetsboende. För att öka tydligheten kommer den icke biståndsbedömda boendeformen samlas under begreppet seniorboende. I budget för 2017 fick stadsdelarna i uppdrag att tillhandahålla aktivitetscenter för att ersätta de Micasavårdar som idag finns i trygghetsboendena. Förändringen har planerats och påbörjats under första delen av 2017. Den 1 oktober blir Micasas sju trygghetsboenden seniorboenden med aktivitetscenter. I äldreboendeplaneringen har delar av tre servicehusfastigheter identifierats som lämpliga seniorbostäder med aktivitetscenter. Dessa är delar av Kista och Skolörtens servicehus samt Edö servicehus. Diskussion om genomförandeprocessen för detta har inletts.

Bolagets inriktning mot nyproduktion kräver viss komplettering av kompetens på området och ytterligare medarbetare har anställts under året. Det pågår även arbete med att utveckla och effektivisera bolagets rutiner och processer för att möta den nya inriktningen. Konkurrenten på fastighetsmarknaden är fortsatt stor. Bolaget befarar bland annat att detta kan komma att påverka anbuden i kommande upphandlingar. Under sensommaren har en större marknadsföringskampanj startat med syftet att öka intresset för att samarbeta med bolaget. Det ramavtal som reglerar avtalsförhållandet mellan bolaget och stadsdelsförvaltningarna behöver ses över utifrån stadens planerade nyproduktion av vård och omsorgsboenden, förändrade behov i stadsdelarnas befintliga förhyrningar, samt förhyrning i bolagets fastigheter till nya målgrupper.

Behovet av övrigt boende, till exempel gruppboendestäder och boende för flyktingar kvarstår. Här har Micasa Fastigheter en viktig uppgift att bistå socialförvaltningen och SHIS med lokaler/bostäder för att tillskapa fleråriga boendelösningar för denna målgrupp. Det förs en tät dialog med aktörer inom staden



för att på ett optimalt sätt nyttja Micasa Fastigheters befintliga fastighetsbestånd.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 124 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2016 var 77 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till 127 mnkr. Intäkterna uppgår till 733 mnkr (715) och rörelsens kostnader till 550 mnkr (572). De finansiella kostnaderna uppgår till 53 mnkr (64).

Investeringarna uppgår till 144 mnkr (112).

Micasa Fastigheter har haft förvaltningsuppdrag avseende två fastigheter. Dessa sades upp och återlämnades till ägaren Fastighetskontoret för förvaltning av dem. Förvaltningsuppdraget upphörde april 2017.

I augusti såldes fastigheten Kyrkstallet 6 för 5,6 mnkr.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 138 mnkr, budget för 2017 är 88 mnkr. Resultatet för 2016 var 116 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 141 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 1092 mnkr (1081), vilket är 2 mnkr under budgeterad omsättning. Bostäder i bolagets bestånd ställts om för nya målgrupper vilket innebär ökade kostnader för outhyrt under avgränsade perioder. Övriga intäkter minskar bland annat på grund av ett lägre antal extrabeställningar från hyresgäster.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 105 mnkr (124) vilket är 35 mnkr lägre än budget. Det har inträffat färre stora skador i fastigheterna under året jämfört med förra året. Förvaltningsuppdragen som lämnades i april i år var kostnadsdrivande vilket minskar kostnaderna för helåret.



Vakanta tjänster på bygg- och fastighetsavdelningen har minskat möjligheten att utföra planerade åtgärder, rekrytering har pågått under året. Bolagets resurser har använts för att ställa om vissa fastigheter för ny målgrupp.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 358 mnkr (369). Jämfört med budget beräknas utfallet bli 9 mnkr lägre på helår. Driftkostnaderna minskar avseende helåret främst med anledning av lägre bevakningskostnader. El- och värmekostnaderna prognostiseras lägre än budget då året har varit varmare än normalt.

Personalkostnader beräknas bli 77 mnkr (68) vilket är 3 mnkr högre än budgeterat. Den utökade budgetramen mellan 2016 och 2017 avser återtagande av kundtjänst och reception i egen regi. Den höjda prognosen i relation till budget 2017 beror på högre pensionskostnader med anledning av nyanställningar där kostnaderna faller ut i år. Det har även infallit en pensionsavgång där slutreglering sker i år. Antalet anställda beräknas uppgå till 89 (73) vid årets slut. Ökningen beror på att behov av intern kompetens inom bolaget identifierats utifrån bolagets utvidgade uppdrag samt att kompetens gällande driftoptimering avslutas i konsultform och intern kompetens byggs upp.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 75 mnkr (94) vilket är 9 mnkr högre än budgeterat. Det beror på högre räntor än förväntat i början av året. Det finns en osäkerhet kring begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har fattat beslut avseende 2014. I årsbokslutet för 2016 har reserveringar gjorts för 2015 och 2016. För 2017 förutsätts att avdragsrätt föreligger.

Avskrivningar beräknas bli 330 mnkr (323) vilket är 4 mnkr lägre än budgeterat. Senareläggning av vissa projekt minskar prognosen. Utrangeringar i samband med ombyggnader beräknas bli 10 mnkr (0) vilket är 15 mnkr lägre än budgeterat, det beror främst på förändrade tidplaner i byggprojekt.

Investeringarna beräknas uppgå till 312 mnkr (228) vilket är lägre än budgeterat belopp på 400 mnkr. Den största förklaringen till lägre investeringar under året är att tre stora projekt har fått en framskjuten tidplan.



D: Stora Projekt och Investeringar

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut)

Ånn 7 - Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt vilket ska stå klart 2022. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Micasa Fastigheter har tagit fram en volymstudie för projektet i samarbete med stadsdelsförvaltningen som underlag till exploateringskontoret för en markanvisning. I volymstudien ingår att även se på möjligheterna att komplettera vård- och omsorgsboendet med ett seniorboende om ca 60 lägenheter samt en förskola på sex avdelningar. En markanvisning för ovanstående kommer upp till beslut i exploateringsnämnden i september. Utredningsbeslut fattades av styrelsen i december 2016 och ett inriktningsbeslut planeras till december 2017.

Övriga planeringsprojekt (Inriktningsbeslut)

Edö 1 - Ombyggnad i del av fastigheten Edö 1, Edö servicehus. Projektet syftar till att omvandla hus C från att ha innehållit 100 servicehuslägenheter och elva lägenheter för vård- och omsorgsboende till att omfatta 108 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Projektet innebär ombyggnad av samtliga badrum för att uppfylla arbetsmiljökrav, installation av boendesprinkler, nya gemensamhets- och personallokaler samt nya balkonger. Under 2016 och 2017 har ett underlag för genomförandebeslut tagits fram. Ett kompletterande inriktningsbeslut fattades i bolagsstyrelsen i februari 2017. Genomförandebeslut planeras till oktober 2017. Genomförandebeslut fattades i Farsta stadsdelsnämnd i augusti. Projektet beräknas vara klart till våren 2019.

Nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby - Enligt Äldreboendeplanen ska Micasa Fastigheter uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby. Markanvisning finns och arbetet med detaljplan har påbörjats. Handlingar för samråd har tagits fram. Samråd på detaljplanen beräknas hållas i början av 2018 och antagande av planen beräknas ske i september 2018. Inriktningsbeslut togs av styrelsen i december 2015 och genomförandebeslut planeras till slutet av 2018.



Stadsdelsförvaltningen har av Micasa Fastigheter beställt framtagande av underlag för genomförandebeslut. Projektet har utökats från 72 lägenheter till 90 lägenheter.

Övriga genomförandeprojekt (Genomförandebeslut)

Filen 4 – Ombyggnad i del av fastigheten Filen 4, Hornstulls servicehus, till vård- och omsorgsboende med 90 platser samt två LSS-gruppboendestäder om totalt 12 platser. Vård- och omsorgsdelarna förhys av två privata aktörer. Ett genomförandebeslut fattades i bolagsstyrelsen 2014-06-17 med en investeringsbudget på 210 mkr och ett avkastningskrav på 4,2 procent. Idag prognostiseras projektet totalt till 207 mkr. Årsbudgeten för 2017 är 19 mkr och årsprognosen är 35 mkr. Inflyttning har skett under första kvartalet 2017. Det kvarstår ett antal frågeställningar som behöver redas ut kring entreprenaden tillsammans med entreprenören varför en slutredovisning beräknas kunna ske under våren 2018.

Köpenhamn 1 – Ombyggnad i del av fastigheten Köpenhamn 1, Kista vård- och omsorgsboende så att lokalerna uppfyller arbetsmiljökrav för arbete i badrum för totalt 93 lägenheter. Projektet innefattar även installation av sprinkler, nya skölj- och hygienrum, renovering av allmänna utrymmen samt sex tvättstugor. Första etappen påbörjades under hösten 2015 och var klar i september 2016. Andra etappen påbörjades under november 2016 och är klar till september 2017. Efter att andra etappen har slutförts kommer några kvarstående åtgärder i etapp ett att vidtas. Projektet beräknas i sin helhet vara slutfört till mars 2018. Ett genomförandebeslut fattades av bolagsstyrelsen 2015-02-19 med en investeringsbudget på 86 mkr och ett avkastningskrav på 5,2 procent. Idag prognostiseras projektet till 100 mkr. Årsbudgeten för 2017 är 45 mkr och årsprognosen är 54 mkr. Projektrisken bedöms som låg då entreprenörsavtal är tecknat och produktion pågår. Kommande beslut i projektet är en slutredovisning under 2018.

Övriga utredningsprojekt

Bergholmsbacken - Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende inom stadsutvecklingsprojektet Bergholmsbacken i Bagarmossen. Boendet ska stå klart 2022. Micasa Fastigheter



har tagit fram en volymstudie för projektet i samarbete med stadsdelsförvaltningen som underlag till exploateringskontoret för en markanvisning. Markanvisning erhöles i december 2016. Utredningsbeslut fattades av styrelsen i juni 2016 och ett inriktningsbeslut planeras till december 2017.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tomträtten Kyrkstallet 6, belägen i Bromma såldes den 1 augusti till privatpersoner som bostad. Försäljningen gav ett positivt resultat. På tomträtten finns en villalikhande byggnad som tidigare har hyrts av Bromma stadsdelsförvaltning. Ytterligare försäljningar av fastigheter kan bli aktuella under perioden utifrån att stadens behov väntas förändras. Inga förvärv planeras för perioden.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Utifrån Kommunstyrelsens beslut i juni 2016 om Äldreboendeplan 2017 med utblick mot 2040 har bolaget påbörjat arbetet med utbyggnad av vård- och omsorgsboenden i enlighet med behovsframskrivning i planen. I den revidering av planen som genomförts 2017 vilken har beslutats i kommunstyrelsen i augusti redovisas ett behov av utbyggnad av 22 vård- och omsorgsboenden fram till 2040 där varje boende omfattar mellan 54 och 90 lägenheter. Fem boenden ska enligt planen vara färdigställda till 2024.

För det första boendet i Rinkeby finns en markanvisning och arbetet med en ny detaljplan påbörjades efter sommaren 2016. För det andra boendet i Bagarmossen har beslut om markanvisning fattats i december 2016 och arbetet med en ny detaljplan har påbörjats under våren 2017. Markanvisningar för ytterligare fyra nya vård- och omsorgsboenden beräknas erhållas under hösten 2017.

Utifrån bolagets uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre prövar bolaget i samtliga projekt kring nya vård- och omsorgsboenden om de kan



kompletteras med tillgängliga hyresbostäder för äldre. Bolaget arbetar också med att ta fram en separat plan för utbyggnad av seniorboenden. En första markanvisning för seniorboende kommer att erhållas i september på fastigheten Ånn 7 i Årsta. Där kommer bolaget att uppföra såväl ett vård- och omsorgsboende som ett seniorboende.

Bolaget bidrar även till stadens bostadsbyggande genom att återlämna delar av mark(tomträtt) som bedöms att bolaget inte har användning för. De aktuella nu är delar av Blackebergs Gård 2 och De gamlas hem 2 i Stureby och hela Svanholmen 1 i Vårberg.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Stadens behov av olika typer av boenden kan ändras med mycket kort varsel. Micasa Fastigheter har en beredskap vilken innebär att bolaget snabbt kan ställa om användningen av en del av sina fastigheter, under förutsättning att ytor tomställs, för att bistå staden i arbetet med att skapa bostäder till av staden prioriterade grupper.

Micasa Fastigheter kommer fortlöpande att arbeta med att ställa om tomställda eller uppsagda ytor till bostäder. Detta arbete sker i nära dialog med stadsdelsförvaltningar, socialförvaltning och SHIS.

Nyanlända

Under perioden har Micasa Fastigheter skapat 236 tillfälliga bostäder i fastigheterna Vasen 3, Sveaborg 6, Överstycket 1, Byholmen 2, Prästgårdshagen 2, Stranninge 1, Kastanjen 7 och Vallörten 17. Sju ytterligare tillfälliga bostäder färdigställs inom kort i fastigheten Sveaborg 6.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Micasa Fastigheter fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet utifrån ett trygghetsperspektiv. Fysiska trygghetsinventeringar i och omkring alla fastigheter utförs löpande och åtgärdas etappvis. En ökad trygghet upplevs bland annat utifrån att utemiljön är överblickbar och lättorienterad. Arbetet att skapa ökad trygghet



och trivsel fortsätter tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Utifrån att lyssna till hyresgästernas uppfattning som på vissa platser indikerar otrygghet i källarförråd, trapphus och oroligheter i närområdet får bolaget värdefull vägledning om vilka åtgärder som ska prioriteras. Bolaget samverkar med fastighetsägare för kringliggande fastigheter för att förbättra tryggheten i närområdet.

Särskild omsorg läggs vid att skapa höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön ska ge Micasa Fastigheters hyresgäster möjlighet till vila och rekreation liksom till socialt samspel och fysisk aktivitet. Bolaget genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Steg ett och två i risk- och sårbarhetsanalysen har genomförts under perioden vilket bland annat resulterat i att identifierade förbättringsåtgärder på kommunikationsområdet kommer att justeras under året.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Micasa Fastigheter är behjälpligt och stöttar stadsdelsförvaltningarnas arbete med lokala utvecklingsprogram vid förfrågan. Bolaget medverkar i projektgrupper avseende lokala utvecklingsprogram som exempelvis i Skärholmen och Spångatensta för att diskutera behovet av lokala insatser

Micasa Fastigheter medverkar även i lokala organisationer/föreningar t ex Rågsveds fastighetsägargrupp i syfte att utforma och ta ansvar för gemensamma satsningar med samtliga aktörer inom stadsdelsområdet.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget har till uppgift att erbjuda stadens verksamheter lokaler utifrån verksamheternas behov och en effektiv förvaltning av dessa. Bolaget för en kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningar och fackförvaltningar för att skapa grund för arbetet med att säkerställa optimalt nyttjande av bolagets fastigheter.

Micasa Fastigheter arbetar vidare med att tillgängliggöra



möteslokaler i bolagets fastigheter. Tillskapandet av aktivitetscenter kan möjliggöra ökad tillgång till möteslokaler med rimliga avgifter för stadens pensionärs- och anhörighetsorganisationer.

Tidigare gemensamma ytor som inte längre används av stadsdelarna inventeras löpande för att se i vilken utsträckning de kan konverteras till bostäder eller för andra ändamål inom bolagets uppdrag. Under perioden har Micasa arbetat med att planera och i vissa fall genomföra omvandling av de lokaler som sagts upp. I åtta fastigheter har bostäder för nyanlända tillskapats och i två fastigheter tillskapas bostäder för seniorer.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Micasa Fastigheter har följt stadens miljöprogram och uppfyllt målen för ett klimatsmart Stockholm. Micasa Fastigheter antog 2015 ett företagsövergripande miljöprogram för perioden 2015–2020 med målet att långsiktigt hållbar förvaltning, drift och byggande ska leda till giftfria, koldioxidneutrala och resurseffektiva byggnader.

Energianvändningen är hållbar

Under året har större energieffektiviseringsprojekt pågått i samband med underhållsprojekt. I samtliga fastigheter har löpande arbete med driftoptimering genomförts.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Micasa Fastigheters bilpool består idag fullt ut av miljöbilar som till 97 procent tankas med miljöbränsle. Ytterligare en bil av typen elhybrid har under våren 2017 ersatt en av de äldre poolbilarna som kördes på etanol. I dagsläget är ca 55 procent elbilar. Bolaget erbjuder företagsgemensamma SL-kort och cyklar för medarbetarnas resor i tjänsten.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Micasa arbetar fortsatt med att öka biologisk mångfald, skapa hälsofrämjande miljöer och gynna minnesförnimmelser i samband med bolagets gårdsprojekt. Två gårdsupprustningar pågår såväl



som ett nyproduktionsprojekt i tidigt utredningsskede där dessa frågor satts i fokus.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att nå stadens mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in. Micasa Fastigheter arbetar fortlöpande med att förbättra förutsättningarna för hyresgästernas källsortering och möjligheten att sortera ut matavfall och har som parallellt mål att 65 procent av fastigheterna ska få tillgång till matavfallsinsamling under 2017. Ett aktivt samarbete med Stockholm Vatten och Avfall har initierats under perioden för att öka insamlingen av verksamhetsrelaterat matavfall.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Micasa Fastigheters miljöplaner för projekt bygger på standarden för Miljöbyggnadskriterier för inomhusmiljön där ljud och fukt ingår som viktiga delar. Fukthantering ingår som del i ordinarie underhållsplanering/-arbete. För ny och ombyggnadsprojekt finns frågan om fuktskydd och god inomhusmiljö på dagordningen. Förnyade mätningar av radon har pågått enligt plan och uppvärmningssäsongens mätningar är avslutade. I en byggnad har radonsaneringsåtgärder genomförts under perioden.

Stockholms miljö är giftfri

Micasa är medlem i Byggvarubedömningen som tillhandahåller en tjänst för att undvika användning av farliga ämnen i bygg-, anläggnings- och fastighetsprodukter. Under perioden har introduktionsutbildning hållits för nya användare av systemet. Byggvarubedömningens urvalskriterier ligger med som skallkrav vid samtliga upphandlingar. I samtliga upphandlingar som genomförts har krav ställts, där det varit relevant, på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte skall ingå för att nå målet med ett giftfritt Stockholm.



3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Micasa Fastigheter samarbetar med arbetsmarknadsförvaltning och Jobbtorg Stockholm för att fortsätta ta emot praktikanter och personer med kommunal visstidsanställning, vilket bidrar till att fler får möjlighet till arbetslivserfarenhet.

Micasa Fastigheter har under första halvåret haft en person på en kommunal visstidsanställning. Bolaget kommer att ta emot ytterligare praktikant under året.

Sommarjobb

Micasa Fastigheter har under perioden tagit emot ungdomar för sommarjobb hos två av bolagets markentreprenörer. Totalt tillhandahölls sju platser, varav fyra flickor och tre pojkar. Platserna tillhandahölls för sommararbetande ungdomar vilka anvisades via Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Administrativa projekt

Micasa Fastigheter har arbetat med införandet av ett nytt gemensamt fastighetssystem, Fast2, tillsammans med stadens bostadsbolag. Systemet ska effektivisera arbetet avseende drift och skötsel samt kvalitetssäkra leveranser enligt bolagets avtal.

Bolaget har arbetat med att förbereda organisationen inför att EU:s nya dataskyddsförordning, General Data Protection Regulation, träder i kraft och har arbetat med ett internt verksamhetsledningssystem utifrån bolagets miljöledningssystem. Utöver det har bolaget beslutat att införa projektstödsystem Insikt och arbetat inför en förnyad certifiering enligt den nya standarden i ISO 14001 och ISO 50001. Det pågår även projekt kring en ökad digitalisering inriktad på Smart Buildings, digital infrastruktur för kunder och en digital arbetsplats.



4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Micasa Fastigheter strävar efter en jämn fördelning mellan könen på alla positioner, erbjuder heltidsanställningar till all personal och genomför årliga lönekartläggningar som underlag för en jämställd lönebildning. Lönekartläggningen visar att inga osakliga skillnader som beror på kön kan identifieras.

Könsuppdelad statistik har tagits fram och publicerats i årskrönikan. I bolagets nyproduktion implementeras ett jämställdhetsperspektiv i samverkan med stadens förvaltningar för att nå målet.

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

Bolaget arbetar med att tillgodose boenden för äldre personer. I bolagets kommande nyproduktion fästs stor vikt vid att fastigheternas utformning av lokaler stärker funktionaliteten för äldre såväl som för personer med funktionsnedsättning.

För en ökad förståelse har bolaget samverkat med handikapp- och pensionärsorganisationer och deltar i bostadsbolagens gemensamma funktionshinderråd. Bolaget mäter årligen hur hyresgäster och kunder upplever inflytande över sitt boende. Undersökningen innehåller också frågor om hur hyresgästen blir bemött av Micasa Fastigheter medarbetare och leverantörer och upplevelser av eventuell diskriminering. Micasa Fastigheter har inte ännu tagit del av resultat från årets enkät. När resultatet delges kommer det ligga till grund för det fortsatta arbetet för bolaget.

Upphandling och rekrytering är exempel på områden där Micasa Fastigheter arbetar förebyggande utifrån principerna för icke-diskriminering och likabehandling. En viktig prioritering är att ställa krav på och följa upp leverantörers arbete vad gäller deras ansvar för att följa de regler för jämlikhet, jämställdhet och antidiskriminering vilka är grundläggande för Stockholms stads arbetssätt. Bolaget har under perioden arbetat med övergången till de nya reglerna som börjat gälla för arbetsgivares arbete med



aktiva åtgärder mot diskriminering och för lika rättigheter och möjligheter. Bolaget har arbetat med kompetensbaserad rekrytering för att säkerställa att ingen diskriminering sker.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Micasa Fastigheter arbetar med att skapa en god och trivsamt arbetsplats där arbetsmiljöarbetet är en integrerad del av det dagliga arbetet. Micasa Fastigheter strävar efter en jämn fördelning mellan könen på alla positioner, erbjuder heltidsanställningar till all personal och genomför årliga lönekartläggningar som underlag till lönerevision. Genom att arbeta med individuella handlingsplaner och tydliga mål som är kopplade till de övergripande målen följs bolagets värdegrund – engagemang, nytänkande, omtanke och kunskap. Varje chef har regelbundna enskilda avstämningsmöten med respektive medarbetare där dessa frågor tas upp. Medarbetarenkätens resultat behandlas på respektive avdelning och handlingsplaner upprättas.

Medarbetarna erbjuds bland annat friskvårdsbidrag och kompetensutveckling utifrån behov för den egna befattningen. En kompetenskartläggning kommer att genomföras under hösten för att identifiera kompetensbehov i bolaget. Bolaget har granskat befintlig sjukfrånvaro och delar av den kan förklaras av ej arbetsrelaterad sjukdom. I förebyggande syfte finns riktlinjer om att sjuknärvaro på kontoret ska undvikas.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på www.micasa.se så att besökare kan avgöra vilken typ av tillgänglighet som finns i byggnaden. Micasa Fastigheter har upprättat en tillgänglighetsplan och en åtgärdsplan som baserar sig på inventeringen och sträcker sig över flera år. De större fastigheterna inventeras vartannat år och de mindre vart tredje år. Just nu pågår inventering av de mindre fastigheterna.

Bolaget bevakar löpande att tillgängligheten tillgodoses vid ombyggnationer för att tillgodose en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. Micasa Fastigheter arbetar också med ett tydligt skyltsystem och att trycksaker och webbplatsen uppfyller



bolagets krav ur ett tillgänglighetsperspektiv. Micasa Fastigheter fortsätter att medverka i bostadsbolagens funktionshindersråd.

Micasa Fastigheter deltar tillsammans med systerbolagen i samarbetsmöten kring tillgänglighetsfrågor utifrån plan- och bygglagens krav på tillgänglighet. Micasa deltar i ett storstadsnätverk tillsammans med bland annat Stockholms stads funktionshindersombudsman och fastighetskontoret där tillgänglighet diskuteras och goda exempel utbyts.

Bolaget deltar i en arbetsgrupp för revidering av Stockholm stads riktlinjer för tillgänglighet. Bolaget deltar även i den arbetsgrupp SIS aktualiserat som reviderar standarden SS 91 42 21 som fastställer tillgänglighetskrav i bostäder.

Vidare pågår arbetet med att åtgärda tillgänglighetsbrister enligt bolagets treåriga åtgärdsplan. Aktuellt just nu är åtgärdande av kontrastmarkeringar och installation av visuellt utrymningslarm på allmänna toaletter i bolagets fastigheter.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Hyresgäster och kunder påverkar sitt boende genom dialog med Micasa Fastigheter. Bolaget har genomfört möten med stadsdelarnas representanter, verksamheterna och externa hyresgäster för att diskutera deras behov, framtida åtgärder och underhåll under kvartalet. Motsvarande möten kommer att äga rum med samma tidsintervall (två gånger per år) och innehåll med direkthyresgäster i så kallade trivselråd. I Tunet 1 har ett genomgripande markprojekt genomförts där hyresgästerna har fått lämna synpunkter, både i förslagslådor och genom möten. En liknande process genomförs i Sjuksköterskan 6 där verksamheten har möjlighet att påverka utformningen av utemiljön.

Micasa Fastigheter genomför årligen en hyresgästundersökning som riktar sig till direkthyresgäster. Synpunkter som kommer fram i hyresgästundersökning beaktas och ligger till grund för bolagets arbete med att utveckla verksamheten.

I samarbete med stadsledningskontoret, socialförvaltningen och SHIS har Micasa Fastigheter deltagit i informationsaktiviteter



som riktade sig till boende och deras anhöriga, närboende och allmänheten.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

I enlighet med Micasa Fastigheters CSR-strategi har Micasa Fastigheter genom kravställning i upphandlingar syftat till att påverka marknaden att bidra till att leverantörer respekterar mänskliga rättigheter och arbetar i enlighet med Stockholms stads inriktningsmål om ett demokratiskt och miljömässigt hållbart Stockholm. Inför varje upphandling har Micasa Fastigheter, utifrån stadens tillämpningsanvisningar för upphandling, tagit ställning till vilka krav som är relevanta med hänsyn till respektive upphandlings art. Micasa Fastigheter har under perioden arbetat systematiskt med att säkerställa att miljö- och energikrav ställs i bolagets upphandlingar enligt rutinbeskrivning i ISO 14001. Rutinen gäller för samtliga upphandlingar. Exempel på miljö- och energikrav som ställs vid upphandling är; leverantörens systematiska miljö- och energiarbete, transporter, material, varor/kemikalier, avfall, energi, utbildning och avvikelser.

Micasa Fastigheters rutin för systematisk uppföljning av upphandlade avtal syftar till att en god avtalsförvaltning ska skapa förutsättningar för att bolagets inköp är korrekta, effektiva och affärsmässiga. Rutinen revideras för närvarande för att på nytt aktualiseras och inarbetas i bolaget löpande arbete.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med den nya årsredovisningslagen ställs krav att större bolag i Sverige ska hållbarhetsrapportera. Micasa Fastigheter kommer tillsammans, med de andra bolagen i Stockholms stad, att lämna en hållbarhetsredovisning 2017.

Under året har bolaget genomfört en intressent- och väsentlighetsanalys tillsammans med förvaltningsledning och andra nyckelpersoner i bolaget där intressenter och viktiga frågor har identifierats utifrån GRI standards. Detta för att identifiera relevanta hållbarhetsaspekter inom de tre områdena i CSR-strategin.



Bolaget planerar att sätta mål med tillhörande indikatorer utifrån Micasa Fastigheters identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter (miljö, ekonomi och social hållbarhet). Resultatet redovisas enligt plan i ILS-webb och bolagets årsredovisning. Bolaget har valt att använda redovisningsramverket GRI Standards.

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017, S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Syftet är att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Verksamheten har under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget har därutöver inventerat fastighetsmarknaden, med utgångspunkt i översiktsplanen och investeringsstrategin, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.

Relaterat till respektive inriktningsmål ska bolaget även:

Ett Stockholm som håller samman

- *i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov*
- *se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i bolagets utvecklingsprojekt*
- *i samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service*
- *tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden*
- *löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling*

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- *tillsammans med kommunstyrelsen som leder arbetet utreda gränssnitt och organisation för strategiska markutvecklingsfrågor*
- *följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer*

Bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2017 rapporteras i särskild ILS-bilaga.

Koncernens resultatkrav om 28 mnkr bedöms uppnås, då prognos 2 för år 2017 beräknas till 30 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling har förvärvat fastigheter i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Syftet med köpen är att underlätta och bidra till kommande stadsutveckling. Planeringen i stadsutvecklingsområdena har kommit olika långt, där Hammarby Sjöstad är så gott som färdigutbyggt medan Ulvsunda befinner sig på ett mycket tidigt stadium i planeringsprocessen. I Ulvsunda har främst oklarheten om framtiden för flyget på Bromma inneburit senareläggning

av stadsutvecklingen. Det finns en betydande framtida bostadspotential i bolagets fastighetsinnehav – uppskattningsvis sammanlagt cirka 1 500 nya bostäder.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto, exkl realisationsvinst, per 2017-08-31 uppgick till 37 mnkr. Helårsprognosen 2017 beräknas till 30 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr. Realisationsvinsten uppgick till 391 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 124 mnkr, och prognostiseras uppgå till 200 mnkr för helåret. Avvikelse mot helårsbudget (105 mnkr) är hänförlig till förvärv av fastigheten Postgården 5 på Årstafältet som ej var medräknad i budget.

Omsättningen för perioden uppgick till 191 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2017 beräknas uppgå till 281 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Avvikelsen mot helårsbudget (277 mnkr) är främst hänförlig till förvärvad fastighet.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppskattas till 144 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (138 mnkr) beror främst på rörelsekostnader avseende den förvärvade fastigheten som ej var medräknad i budget. Dessutom prognostiseras högre kostnader för extra utredningar i samband med fastighetsutveckling, förvärv och överlåtelse av byggnader.

Jämförelser med tidigare år är inte helt relevanta då bolaget under det första tertialet 2017 överlät 11 byggnader till exploateringsnämnden samt förvärvat ytterligare en fastighet.

Per 31 augusti 2017 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 578 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -39 mnkr. Prognostiserat finansnetto ligger något högre än budgeterat finansnetto pga förvärvad fastighet.

Investeringar inkl större projekt

Prognostiserade investeringar under perioden avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, vilka omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Även mindre hyresgäst Anpassningar förväntas göras i Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB G-Mästaren.

I Fastighets AB Palmfelt Center planeras ett större projekt under året, hyresgäst Anpassning för SISAB.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet överläts 11 byggnader till staden. Överlåtelsen per 31 mars 2017 skedde inför kommande stadsutveckling, och kan enligt nuvarande planer bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter, en skola, en park och en ny t-baneuppgång.

Under första tertialet förvärvades även en ytterligare fastighet vid Årstafältet. Fastigheten förvärvades av Fastighets AB Grosshandlarvägen.

S:t Erik Markutveckling har vidare fortsatt löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under andra tertialet har en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda har träffats. Affären är villkorad av bl.a. beslut i kommunfullmäktige och erhållande av bygglov.

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under första tertialet har 11 byggnader överlåtits till Exploateringskontoret, vilket beräknas bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter. Under första tertialet förvärvades även en ytterligare fastighet vid Årstafältet. Fastigheten förvärvades av Fastighets AB Grosshandlarvägen.

En överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda har träffats. Affären är villkorad av bl.a. beslut i kommunfullmäktige och erhållande av bygglov.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Stadens behov av tillfälliga lokaler och boenden har ökat under senare år. S:t Erik Markutveckling ska liksom alla andra av stadens fastighetsägande förvaltningar och bolag i möjligaste mån bistå staden i anskaffning av sådana lokaler och boenden.

Bolaget prövar kontinuerligt om någon av bolagets byggnader eller lokaler kan vara lämplig som tillfälligt boende för staden. Möjligheten till studentboenden har studerats särskilt, men bolaget prövar även möjligheten att kunna bistå staden med andra lokaler vid behov.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgår genomgripande ombyggnad. Fastigheterna har förvärvats under den senaste 10-årsperioden, dvs bolaget har relativt nyligen förvärvat fastigheterna.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga för bolaget. Arbete med brandskydd är en särskilt prioriterad, och vid alla förvärv är just brandskyddet den första utredning och åtgärder som vidtas. Samtliga myndighetskrav som brand, el, OVK, arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under de senaste åren har flera av bolagets lokaler i Ulvsunda, Slakthusområdet samt Hammarby Sjöstad byggts om till kontor, lager, fordonsförråd och skola. Under perioden pågår flera lokalanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center där lokalerna anpassas till ett modernt och flexibelt arbetssätt. Inflytt är beräknad till 2018/2019.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

I en fastighet på Årstafältet har ombyggnadsprojekt påbörjats under första tertialet med tidplan att vara färdigt 31/10-2017. Projektet innebär bland annat byte av ventilationsaggregat

vilket kommer att minska energianvändningen. Under tertialet har bolaget även påbörjat arbete med deltagande i projektet GrowSmarter med en fastighet i Slakthusområdet. De energieffektiviseringsåtgärder som planeras göras är byte av ett ventilationsaggregat samt placering av solceller på två byggnader, och i samband med detta lägga om taket.

Utöver detta pågår omfattande klimatprojekt i Fastighets AB Palmfelt Centers kontorsbyggnad som kommer att minska energianvändningen.

Målsättningen är att minska energiförbrukningen inom 4 år med 10%. Nya ”gröna” hyresavtal tecknas med hyresgäster. Bolagets samtliga fastigheter kommer kontinuerligt driftoptimeras med avseende på energi och miljö för att nå uppsatta mål.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

I Ulvsunda har ett miljöhus byggts och färdigställt under första tertialet. Det är ett friliggande miljöhus i direkt anslutning till Stockholm Vatten och Avfalls kontor. Miljöhuset kommer att användas av Stockholm Vatten och Avfall för att ta hand om deras källsortering av kontorsavfall. Taket är ett sedumtak. Utredning pågår i fastigheten för att tillskapa ett utrymme för sophantering för de hyresgäster som idag ej kan ta hand om sina sopor på ett effektivt sätt.

Källsortering av avfall ska ske enligt möjligheterna inom respektive objekt. Förslag till förbättring ska lämnas när så är möjligt samt att uppkomsten av avfall ska minimeras.

Stockholms miljö är giftfri

Under tertialet har bolaget bidragit till att nuvarande ammoniakanläggning ersätts med CO2-anläggning i en fastighet på Årstafältet.

I avtal med förvaltningsbolag regleras att transporter som sker vid skötsel av fastigheter ska vara effektiva och miljöanpassade, att personbilar inklusive servicebilar ska uppfylla den statliga miljöbilsdefinitionen samt att material och varor som används eller upphandlas i entreprenaden får inte innehålla sådana ämnen som tas upp i Kemikalieinspektionens begränsningsdatabas.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. S:t Erik Markutveckling ställer krav i sitt kontrakt med förvaltningsbolaget att de ska erbjuda kortare obetald praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet och erbjuda två ungdomar feriearbete varje år. Förvaltningsbolaget ska dessutom föra en dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

Sommarjobb

Sommaren 2017 erbjöds tre ungdomar feriearbete.

Administrativa projekt

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva. Under första tertialet har bolaget varit aktivt i projekt SUNE för implementering av resterande 12 dotterbolag i stadens Agresso per 1/5 2017. Bolaget har även varit aktivt i förberedelser för kommande implementation av e-doc.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av, och där eventuell avvikelser från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet och i bolagets arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

S:t Erik Markutveckling förbereder en hyresgästundersökning där bolaget bl.a. avser få in synpunkter från såväl män som kvinnor, bland annat avseende kvalitet i förvaltningen.

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

Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart i S:t Erik Markutvecklings verksamhet. Bolaget kommer, förutom det arbete som sker inom bolagets interna verksamhet också aktivt arbeta med externt anlitate entreprenörer i deras frågor.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

S:t Erik Markutveckling ska vara en attraktiv arbetsgivare som ger förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

S:t Erik Markutvecklings anställda ska ges goda förutsättningar att bedriva ett fullgott arbete genom att ges eget ansvar, tillräckliga befogenheter och resurser samt frihet att planera och självständigt genomföra sina arbetsuppgifter. Samtidigt ska medarbetarna ges stöd i sitt arbete samt så långt som möjligt beredas möjlighet till utveckling inom ramen för bolagets verksamhet. På detta sätt ges förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Under våren 2017 pågick ett internt utvecklingsarbete som syftade till att tydliggöra roller och stärka samarbetet – allt i syfte att förbättra arbetsmiljön samt att uppställda mål nås. Uppföljning av detta utvecklingsarbete kommer att ske under hösten 2017.

S:t Erik Markutveckling ska vara en attraktiv beställare som ger förutsättningar för leverantörer att bedriva en hållbar entreprenad.

S:t Erik Markutveckling är en aktiv beställare som med stort engagemang samarbetar och följer upp sina entreprenörers arbete. Alla bolagets leverantörer behandlas med respekt såväl professionellt som mänskligt. Bolaget visar förståelse för att arbetssituationen hos en leverantör emellanåt kan vara ansträngd. Samtidigt ska bolaget tillse att kvalitet och utfästelser i entreprenaden upprätthålls.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har under första tertialet genomfört en uppfräschning av den yttre miljön i en kontorsfastighet i Slakthusområdet för att göra den del av fastigheten mer tillgänglig och trygg för

hyresgäster och allmänheten. Bolaget har även under första tertialet tagit beslut om att fortsätta rusta upp parken nedanför Stockholm Vatten och Avfalls huvudkontor mot vattnet i Ulvsunda, i syfte att göra den mer tillgänglig för fastighetens hyresgäster och långsiktigt även för allmänheten.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

För varje fastighetsbolag är hyresgästerna centrala och den viktiga kunden. Detta gäller självklart även för S:t Erik Markutveckling, och bolaget strävar efter att ha nöjda hyresgäster. Den framtida stadsutvecklingen och kommande förändringar är emellertid en speciell omständighet som i högsta grad berör hyresgästerna, och hyresgästerna ser inte alltid kommande förändring som något positivt. En framtida stadsutveckling kan innebära att hyresgästen måste flytta sin verksamhet.

Mot bakgrund av detta prioriterar S:t Erik Markutveckling frågan om information om stadsutvecklingen till hyresgästerna. Kontinuerlig dialog förs med hyresgästerna om tidsplanerna i de stora stadsutvecklingsprojekten, dess innehåll och hur länge en hyresgäst kan stanna kvar och när man behöver flytta. Om byggnad och hyresgäst blir kvar – vad händer i omgivningen? Hur fungerar hyresgästens verksamhet med nya grannar, t ex nya bostäder etc?

S:t Erik Markutveckling har stor respekt för hyresgästernas olika verksamheter och att de behöver god framförhållning för sina verksamheter. Eftersom S:t Erik Markutveckling har kontinuerlig dialog med hyresgästerna och känner till deras verksamheter ser bolaget också att flera hyresgäster och flera verksamheter kan utgöra en resurs som man bör sträva efter att bibehålla i den framtida stadsdelen. Denna kunskap vidarebefordrar bolaget till stadens berörda nämnder inför framtida stadsplanering.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

I S:t Erik Markutvecklings kontrakt med externa förvaltare samt vid upphandling av projekt och andra tjänster kopplat till bolagets fastigheter, ställs krav på inköp och upphandling i enlighet med Stadens program.

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB (med dotterbolaget Södra byggrätten Globen AB) ingår. Dotterbolagen har inte haft någon verksamhet under perioden. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Bolaget äger även f.d. Söderstadion-marken (norra byggrätten) samt mark söder om Tele2 Arena (södra byggrätten).

Det övergripande uppdraget är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor och kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks.

Bolagets intäktssida har två huvudsakliga delar, dels arenorna med arenaoperatören, Stockholm Live som hyresgäst och dels Tolv Stockholm med en handfull hyresgäster. Avstämningsmöten hålls regelbundet med Stockholm Live för att ha en god insikt i arenaverksamheten. Bolaget följer upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att den bidrar till Stadens evenemangsstrategi och Stockholms turistintäkter. För Tolv Stockholm arbetar bolaget aktivt med marknadsföring i samarbete med hyresgästerna.

I december 2016 färdigställdes utredningen kring en modernisering av Ericsson Globe samt byggande av nya träningsrinkar (med förutsättningen att Hovet rivs) och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Vid styrelsemöte i SGA Fastigheter den 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt uppdrogs åt bolaget att ta fram ett fördjupat underlag på hur projektet ska genomföras. Under tertialet har arbete med det fördjupade underlaget pågått baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och har bl.a. berört följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen
- Avtal med Stockholm Live om att de lämnar nyttjanderätten till Hovet om modernisering genomförs.

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 för att behandlas vid styrelsemöte i bolaget den 5 oktober och sedan ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret genomför på bolagets uppdrag en Markanvisningstävling för norra byggrätten. Utvalda anbudsgivare ska i början av september inkomma med förslag på hur de vill utveckla på platsen. Därefter vidtar bedömningsarbete. Målet är att markanvisningsbeslut ska kunna behandlas av bolagets styrelse i november 2017.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det är en positiv tillväxt i evenemangsmarknaden. Trots att fler arenor byggs och konkurrensen ökat så har SGA Fastigheters arenor stått sig väl. 2016 var ett lysande evenemangsår med Eurovision Song Contest samt många stora konsertevenemang i Tele2. Under 2017 bedöms beläggningen i Ericsson Globe, Hovet och Annexet ligga på samma goda nivå som för 2016, medan antalet större konsertevenemang i Tele2 Arena är betydligt färre. Ishockey- och fotbollsarrangemangen håller en stabil publiknivå. Företagsarrangemang ligger även de på en stabil nivå

Årets evenemangs- och besöksvolym bedöms bli något bättre än vad som antagits i budget för 2017 vilket påverkar resultatet positivt. Resultatmässigt genererar inte verksamheten, med nuvarande bokförda värden och finansiering, hyresintäkter som företagsekonomiskt kan försvara investeringarna i arenorna. Däremot är det så att arenaevenemangen med sina cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt Stockholms Lives analys.

Under 2016 och 2017 kan vi konstatera ett vikande publikunderlag till turistattraktionen Skyview. Diskussion pågår med Stockholm Live om hur publiktillströmningen kan förbättras.

Tolv Stockholm, under Tele2 Arena, är ett nöjes- och restaurangområde som beräknas ha c:a 1,4 milj. besökare i år, upp från 1,2 milj. 2016 vilket kommer ge bolaget ökade hyresintäkter

Exploateringskontorets uppdrag att sälja markrätter för utveckling kommer att bidra till att utveckla fastighetsvärdena, liksom Söderstadens utvecklingsprogram som kommer att öka tillväxten och aktiviteten i Globenområdet. Resultatet från steg 1 i markanvisningstävlingen är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Det föreligger alltså inte någon värdenedgång för bolagets fastigheter.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat för perioden januari-augusti 2017 uppgår till -69,4 mnkr, jämfört med -76,6 mnkr för motsvarande period föregående år.

Intäkterna för perioden minskar med 7,9 mnkr och kostnaderna minskar med 7,1 mnkr jämfört med föregående år. Intäkts- och kostnadsminskningarna beror främst på avyttring av garage samt lägre evenemangsvolym Tele2 Arena. Dessutom har projektkostnader varit lägre under perioden jämfört med föregående år. Räntekostnader har varit 7,8 mnkr lägre mht lägre räntenivå.

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

Investeringarna under perioden uppgår till 5,3 mnkr, en kraftig minskning från 2016 då omfattande investeringar genomfördes tidigt under året för att vara klara inför Eurovision Song Contest.

Årsprognos

Bolaget prognos för 2017 uppgår till – 108,4 mnkr mot budget – 129,0 mnkr, detta främst mht ökade intäkter (8,5) och låga underhållskostnader (16,6). I tillägg bedöms räntekostnaderna bli 5,1 mnkr högre mht högre faktisk räntesats än förutsatt i budget. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. Bolagets intäkter består främst av hyresintäkter där evenemangsbolaget Stockholm Live är den största hyresgästen. Bolaget arbetar aktivt med att få bättre insyn i och förståelse för Stockholm Lives verksamhet.

Sommaren är en viktig period i bedömningen av bolagets resultat, bland annat är många av de planerade underhållsåtgärderna beroende av tillgång till arenorna under sommaren. Under sommaren har konserter med Kiss, Celine Dion och Robbie Williams genomförts på Tele2 Arena och fotbollssäsongen har varit i full gång. Totalt har Tele2 haft ca 380 000 besökare under tertial 2. Årets intäktsprognos har justerats upp med 3,5 mnkr.

Prognosen för investeringar uppgår till 13,0 mnkr kr mot budgeterat 20 mnkr. Orsaken till det förväntat lägre utfallet är senareläggning med hänsyn till ett eventuellt kommande moderniseringsprojekt och garantiarbeten på Tele2 Arena.

D: Stora Projekt och Investeringar

Utredningsprojekt > 300 mnkr (Projekt enl. Utredningsbeslut i bolagsstyrelsen)

I december 2016 färdigställdes utredningen kring en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt att bygga nya träningsrinkar (med förutsättningen att Hovet rivs) och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Vid styrelsemöte i SGA Fastigheter den 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt uppdrogs åt bolaget att ta fram ett fördjupat underlag hur projektet ska genomföras. Under tertialet har arbete med det fördjupade underlaget pågått baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och har bland annat berört följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen
- Avtal med Stockholm Live om att de lämnar nyttjanderätten till Hovet om modernisering genomförs.

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 för att behandlas vid styrelsemöte i bolaget den 5 oktober och sedan ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Avyttring av bolagets markinnehav är en viktig del i bolagets långsiktiga finansiering. Nuvarande markinnehav kan bidra till utvecklingen av vision Söderstaden och att Globen-området utvecklas till ett tryggt och säkert evenemangsområde för alla. Bolaget arbetar därför för att

möjliggöra detta och för att bostäder och kommersiella lokaler ska kunna byggas på delar av bolagets mark. Exploateringskontoret genomför på bolagets uppdrag en Markanvisningstävling för den norra byggrätten. Utvalda anbudsgivare ska i början av september inkomma med förslag på hur de vill utveckla på platsen. Därefter vidtar bedömningsarbete. Målet är att markanvisningsbeslut ska kunna behandlas av bolagets styrelse i november 2017.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Bolaget arbetar för att möjliggöra att bostäder ska kunna byggas på delar av bolagets mark. Exploateringskontoret arbetar på bolagets uppdrag med att sälja de norra tomterna genom en Markanvisningstävling. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017 och att detaljplanearbete kan ta vid därefter.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolaget arbetar för att möjliggöra att bostäder ska kunna byggas på delar av bolagets mark. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017 och att detaljplanearbete kan ta vid därefter. Tillsammans med övriga intressenter fortgår arbete för att utveckla områdets attraktionskraft genom fastighetsutveckling, branding och drift samt ökad kännedom om Tolv Stockholm och Tele2 Arena. Tillsammans med evenemangsbolaget pågår arbete för att öka tryggheten i området i syfte att locka en bredare publik.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under tertialet har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna ökat avsevärt. Bolaget har därför påbörjat arbete för att utplacera fysiska hinder som ska förhindra fordonstrafik på Arenatorgen.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Bolaget har ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Den verifieringsprocess med uppföljning av energiförbrukningen för Tele2 Arena där målsättningen är att nå klassningen Miljöbyggnad Guld, som påbörjades under tertial 1, har fortsatt. Totalt beräknas processen ta ca 12 månader. En medarbetare har genomfört utbildning och blivit godkänd för att genomföra internrevisioner av energi- och miljöledningssystemet. Avsikten är att ytterligare en medarbetare ska genomgå utbildningen.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Sommarjobb

Bolaget sysselsatte i år totalt 6 st sommarjobbare (ursprungligt mål 4). Rekryteringen genomfördes i samarbete med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. Sommarjobbarnas arbetsuppgifter var en del av det löpande arbetet inom bolaget.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en upplyst mötesplats på Arenatorget, i form av ett paraply med inbyggd LED-teknik. Paraplyet ska belysas och anpassas efter tid och aktivitet i området. Till detta kommer sittplatser och på sikt kan även musik kopplas in. Eftersom kvinnor i genomsnitt upplever större otrygghet än män vid vistelse i publika miljöer med begränsad belysning och/eller med begränsad uppsyn är detta en viktig jämställdhetsfråga.

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

SGA Fastigheters hyresgäster ansvarar för verksamheten i bolagets fastigheter och lokaler, dels i arenorna via arenaoperatören Stockholm Live och dels i Tolv Stockholm via ett antal fristående restaurangaktörer. Bolaget har en dialog med hyresgästerna om jämställdhets- och jämlikhetsarbete och avser att kartlägga och följa upp hyresgästernas arbete rörande detta avseende aktiviteter och lokaler.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Årlig lönerrevision har genomförts. Ambitionen är att ha marknadsmässiga löner och ta hänsyn till genomförd kompetensutveckling. Flera medarbetare har under perioden påbörjat eller genomfört kompetensutveckling och därigenom fått utökade yrkesmässiga behörigheter.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Ett möte i Funktionshinderrådet har genomförts. Arbete pågår för att underlätta för synskadade att säkert röra sig i Tele2 Arena.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Kopplat till utredningsarbetet kring en modernisering av Ericsson Globe mm. har stor vikt lagts vid kommunikation med olika intressentgrupper. Direkt och indirekt har kontakt hafts med klubbar, partners, arrangörer, fans och supportrar m.fl.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet pågår för att ta fram en handledning i avtalsförvaltning för att sedan kunna bedriva ett systematiskt uppföljningsarbete i enlighet med denna. En analys av inköp har gjorts kopplat till att avtal finns. Bolaget har anmält sitt intresse för att delta i central upphandling av e-upphandlingsstöd och avtalshanteringsystem inom ramen för projekt VINST och även tecknat medlemskap hos SKL Kommentus för att ha möjlighet att utnyttja de upphandlingar och avtal som erbjuds den vägen.

VD-kommentarer för Stockholm Vatten och Avfall avseende tertial 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman. Stockholm Vatten och Avfall bidrar till målet genom att försörja Stockholm med ett hälsosamt och gott dricksvatten med hög kvalitet och tillgänglighet, avfallshanteringen sköts på ett effektivt sätt och avbrott i leveranserna åtgärdas snabbt. Ett flertal initiativ har påbörjats för att få en gemensam kundsyn och ett genomtänkt kundbemötande i en sammanhållen organisation för vatten, avlopp och avfall. Bolaget bidrar aktivt i planeringen för ett växande Stockholm genom sitt deltagande i stadens exploateringsprojekt och arbetar för att komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Ett klimatsmart Stockholm. Reningen av avloppsvatten sköts på ett klimatsmart sätt med värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion. Det pågår en rad aktiviteter för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst för att nå det högt uppsatta målet för matavfallsinsamling, där vi i nuläget ligger under målsättningen. Stockholm Vatten och Avfall driver projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), som kommer att ha stora positiva miljöeffekter genom bättre rening, mindre bräddningar samt mindre utsläpp av växthusgaser. Bolaget har under 2016 gjort en övergripande energikartläggning och fortsätter under 2017 med detaljerad energikartläggning inklusive åtgärdsförslag i enlighet med de nya lagkraven.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. Taxorna kommer dock att öka under kommande år som en följd av stora kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för en ökad helhetssyn och breddad kompetens inom sina ansvarsområden. Förnysetakten på VA-ledningsnätet planeras öka och ett flertal initiativ för kapacitetshöjande åtgärder och underhåll på verk och ledningsnät pågår. I VD-kommentaren finns kommentarer av ekonomiskt resultat under avsnitt C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar. I övrigt finns ett antal indikatorer som följs upp i ILS för att säkerställa en god ekonomistyrning.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar aktivt med likabehandlingsfrågor samt en god arbetsmiljö. Bolaget är också aktivt i samarbete med andra delar av staden för att bidra till att fler stockholmare kommer i arbete. Vi ställer miljökrav vid alla upphandlingar där det är möjligt och relevant.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm Vatten och Avfall har i sitt strategi- och målarbete genomfört en analys avseende utmaningarna fram till 2040. De största utmaningarna som identifierats är befolkningsökningen, klimatets påverkan på våra system och omvärldens krav (t ex ny lagstiftning och förändrade gränsvärden). Dessa ligger till grund för den strategiska planen och bolagsmålen som återges under respektive fokusområde under avsnitt E.

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

För att nå stadens höjda ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 70 procent av matavfallet till biologisk behandling finns en särskild projektorganisation på plats. Bolaget

planerar även att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till Högdalenverket. På grund av förseningar i detaljplanarbetet har tidplanen för sorterings- och matavfallsanläggningen förskjutits. Anläggningen kommer inte att ha full kapacitet förrän år 2022, vilket innebär att bolaget ser hinder i att nå målet för 2020.

Ett nytt vattenreningsverk vid reservvattentäkten i Bornsjön har färdigställt under våren. Det invigs i början av september, vilket är första gången på drygt åttio år som ett nytt vattenreningsverk tas i bruk för stockholmarna.

Fusion av Stockholm Vatten VA AB till Stockholm Vatten AB genomfördes i maj 2017. Genom fusionen ökar vi den interna effektiviteten och skapar tydlighet gentemot våra kunder.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultaträkning

(mnkr)	jan-aug			helår		
	2017 Utfall	2016 Utfall	Diff	2017 Prognos 2	2017 Budget	Diff
Taxebaserade intäkter	1 118	1 082	36	1 683	1 688	-4
Övriga intäkter	233	231	2	355	337	18
Summa externa intäkter	1 351	1 313	38	2 038	2 025	13
Aktiverat arbete	56	51	6	95	88	7
Summa intäkter	1 407	1 363	43	2 133	2 113	20
Entreprenadkostnader	-391	-370	-21	-606	-605	-2
Energikostnader	-82	-84	2	-123	-119	-4
Skadeståndskostnader	-7	-8	1	-15	-25	10
Personalkostnader	-274	-264	-10	-439	-460	21
Övriga externa kostnader	-328	-294	-33	-534	-499	-35
Summa externa kostnader	-1 083	-1 021	-62	-1 719	-1 708	-11
Res före avskrivningar och finansnetto	324	343	-19	414	405	10
Avskrivningar	-276	-193	-83	-392	-313	-79
Finansnetto	458	-82	541	428	-100	529
Resultat efter finansnetto	507	68	439	451	-8,6	459
<i>Resultat efter finansnetto exkl reavinster</i>	<i>38,3</i>	<i>68</i>	<i>-29</i>	<i>-18,2</i>	<i>-8,6</i>	<i>-10</i>

Tertialbokslut (jämförelser mot föregående år)

Resultat efter finansnetto uppgår för perioden januari-augusti 2017 till 507 mnkr, vilket är 439 mnkr högre än utfall samma period föregående år. Reavinsten från försäljningen av fastigheten på Torsgatan uppgår till 469 mnkr.

Större avvikelser mellan utfall och föregående år kommenteras under respektive resultatrad nedan.

Taxebaserade intäkter +36 mnkr (varav VA +24 mnkr och Avfall +12 mnkr)

För VA-verksamheten ökar intäkterna för anläggningsavgifter med 5 mnkr till följd av fler byggprojekt. Årets taxeökning av brukaravgifterna påverkar med +18 mnkr. Intäktsökningen inom Avfall förklaras av den årliga höjningen av taxan.

Aktiverat arbete - intäkt tid investering +6 mnkr (varav VA+9 mnkr och Avfall 0 mnkr)

Ökningen inom VA-verksamheten beror på mer interntid lagts på investeringar än vad som tidigare var planerat. Utöver det finns elimineringar av koncerninterna mellanhavanden som påverkar med 3 mnkr.

Entreprenadkostnader -21 mnkr (varav VA +2 mnkr och Avfall -23 mnkr)

De ökade entreprenadkostnaderna inom Avfallsverksamheten är en konsekvens av den överklagade upphandlingen med dyrare interimsavtal som följd, 19 mnkr. Kostnaderna för matavfallshämtning ökar planenligt med 6,6 mnkr jämfört med föregående år, medan kostnaden för behandling på ÅVC ökat med 3,6 mnkr vilket är mer än planerat.

Kostnadsökningen motverkas av 1 mnkr lägre kostnader för förbränning i Högdalenverket, 1,4 mnkr lägre transportkostnader, samt 1,8 mnkr lägre driftkostnader på ÅVC där styrningen blivit bättre och behovet av extrapersonal har minskat.

Personalkostnader -10 mnkr (varav VA -9 mnkr och Avfall -1 mnkr)

Personalkostnaderna ökar till följd av rekryteringar. Framförallt behövs projektledare för att hantera ökade investeringsvolymerna. Personalkostnaden är dock väsentligt lägre än budget.

Övriga externa kostnader -33 mnkr (varav VA -31 mnkr och Avfall -2 mnkr)

Ökningen inom VA-verksamheten beror främst på:

- Kostnadsförda investeringar om 14,5 mnkr. Huvudsakligen beror det på ledningsbyggnation i Hörningsnäs, där projektet inte godkändes vid besiktning på grund av stora felaktigheter orsakade av entreprenören. Ledningen måste byggas om, och entreprenören har gått i konkurs varför ersättning inte har kunnat erhållas.
- Ökad ersättning till SYVAB med 4,7 mnkr.
- Ökade kostnader för reservdelar, reparation och underhåll av avloppsreningsverken med 5 mnkr.
- Inhyrd personal har ökat med 6,7 mnkr på grund av vakanta tjänster.

Avskrivningar -83 mnkr (varav VA -83 mnkr och Avfall 0 mnkr)

I VA-verksamhetens avskrivningar ingår en utranteringskostnad om 68 mnkr för fastigheten på Torsgatan, vilket förklarar merparten av avvikelserna. Resterande 15 mnkr beror på att fler anläggningar aktiverats.

Finansnetto +541 mnkr (varav VA +540 mnkr och Avfall +1 mnkr)

I finansnettot för VA-verksamheten ingår avyttringen av det bolag som skapades inför försäljningen av fastigheten på Torsgatan, vilket ger en positiv påverkan med 539 mnkr. Kostnadsräntan har minskat med 8 mnkr på grund av att genomsnittlig ränta är 0,2 procentenheter lägre än föregående år. Under fjolåret erhöles dock en intäktsränta på 7 mnkr efter uppgörelsen med Trafikverket, vilket inte har någon motsvarighet under 2017 och därför motverkar den lägre upplåningsräntan.

Årsprognos (jämförelser mot budget)

Resultat efter finansnetto prognostiseras till 451 mnkr, vilket är 459 mnkr högre än budget. Reavinsten vid försäljningen av fastigheten på Torsgatan uppgår till 469 mnkr, och var i enlighet med stadens regelverk inte budgeterad.

Större avvikelser mellan helårsprognos och helårsbudget kommenteras under respektive resultatrad nedan.

Övriga intäkter +18 mnkr (varav VA +18 mnkr och Avfall 0 mnkr)

Ökningen i VA-verksamheten beror framförallt på att större mängder vatten levererats till grannkommunerna än budgeterat.

Aktiverat arbete - intäkt tid investering +7 mnkr (varav VA +9 mnkr och Avfall -2 mnkr)

Ökningen inom VA-verksamheten beror på att mer interntid förväntas läggas på investeringar än vad som tidigare var planerat.

Entreprenadkostnader -2 mnkr (varav VA -6 mnkr och Avfall +4 mnkr)

Avfallsverksamheten har 12 mnkr lägre prognostiserade kostnader för matavfall samt 5 mnkr lägre kostnader för hantering av slam. Avfall har även 3 mnkr lägre kostnader/volym för förbränning. Kostnadsminskningen motverkas av 18 mnkr högre kostnader för storbehållare och manuell insamling orsakade av förseningar i upphandlingsprocessen.

Kostnadsökningen i VA-verksamheten förklaras främst av 4 mnkr högre kostnader för slamhantering.

Energikostnader -4 mnkr (varav VA -4 mnkr och Avfall 0 mnkr)

Energikostnader inom VA-verksamheten beräknas öka med 4 mnkr. Kostnadsökningen beror på ökade fjärrvärmekostnader i Henriksdals reningsverk som en konsekvens av SFA-projektet, samt ökade kostnader för energiskatt och nätavgifter.

Skadeståndskostnader +10 mnkr (varav VA +10 mnkr och Avfall 0 mnkr)

Prognosen för skadestånd har justerats ned efter ny riskbedömning.

Personalkostnader +21 mnkr (varav VA +16 mnkr och Avfall +5 mnkr)

Huvudorsaken till minskningen av personalkostnader (12,5 mnkr) beror på att vakanta tjänster inte kan tillsättas i den takt som varit planerad. Inom VA-verksamheten har utbildningsaktiviteter blivit framskjutna vilket ger ytterligare 1,5 mnkr i minskade kostnader. En ny bedömning av prognostiserad pensionskostnad påverkar också VA-verksamheten med 7 mnkr i lägre kostnader.

Övriga externa kostnader -35 mnkr (varav VA -41 mnkr och Avfall +6 mnkr)

Orsaken till VA-verksamhetens ökade kostnader är framför allt:

- Kostnadsförda investeringar om 16 mnkr, varav huvudparten avser ledningsbyggnation i Hörningsnäs (se kommentar tertialbokslut).
- Kostnad för inhyrd personal ökar med 6 mnkr på grund av vakanta tjänster.
- Kundförlusterna beräknas öka med 3 mnkr jämfört med budget.
- Ökad kemikalieanvändning på grund av sämre slamegenskaper inom avloppsrening förväntas medföra ökade kostnader med 3,5 mnkr.
- Ökade lokalkostnader för Norsborg och Ulvsunda med 5,6 mnkr.

Avfalls minskade kostnader beror främst på:

- Färre reklam- och PR-aktiviteter motsvarande 1 mnkr.
- Konsultkostnader är 2 mnkr lägre.
- Minskad användning av förbrukningsmaterial på ÅVC motsvarande 1 mnkr.

Avskrivningar -79 mnkr (varav VA 79 mnkr och Avfall 0 mnkr)

I VA-verksamhetens prognostiserade belopp ingår en utrangeringskostnad som uppgår till 68 mnkr för fastigheten på Torsgatan. I övrigt förklaras avvikelserna av 11 mnkr högre aktivering av anläggningstillgångar än budgeterat.

Finansnetto +529 mnkr (varav VA +528 mnkr och Avfall +1 mnkr)

I det prognostiserade beloppet för VA-verksamheten ingår avyttringen av det bolag som skapades inför försäljningen av fastigheten på Torsgatan, vilket påverkar finansnettot positivt med 539 mnkr.

Räntekostnaderna ökar med 10,8 mnkr vilket beror på en ökning av upplåningsräntan med 0,3 procentenheter. Den beräknade skulden i prognos 2 är 1,1 miljarder lägre än budgeterat. Orsaken är försäljningen av fastigheten på Torsgatan och att investeringarna förväntas bli 0,5 miljarder lägre.

D: Stora Projekt och Investeringar

(mnkr)	2017			2016
	Utfall jan-aug	Prognos 2 helår	Budget helår	Utfall helår
Vattenproduktion	62	123	204	130
Ledningsnät - befintligt nät	151	336	505	253
Avloppsreningsverk**	38	157	127	58
Övriga investeringar	12	22	9	7
Ledningsnät - exploateringsområden*	284	599	575	539
Uppdragsinvesteringar	17	39	54	50
Summa exkl SFA	564	1 277	1 474	1 037
SFA	196	317	563	322
Avfallsverksamheten*	16	33	121	25
Summa inkl SFA	776	1 626	2 158	1 384
<i>*Inkomster i exploateringsprojekt, ingår ej i budgetbelopp ovan</i>	-68	-266	-169	-116
<i>** inkomster i övriga projekt, ingår ej i budgetbelopp ovan</i>	0	-10	-8	-5

Utfallet för investeringarna är 776 mnkr för perioden januari – augusti 2017. En stor del av investeringarna är i projekteringsfas med start för genomförande under hösten.

Investeringsprognosen för 2017 är 532 mnkr lägre än årsbudget. Detta beror huvudsakligen på försenade tillstånd för bergarbeten samt lägre framdrift i entreprenad än beräknat i projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (-246 mnkr). Utöver detta är prognosen för investeringar i exploateringsområden högre än årsbudget (+24 mkr). Bolaget har sänkt prognosen för investeringar i befintligt nät till följd av förskjutningar i tidplaner samt svårigheter att hitta tillgängliga entreprenörer (-169 mnkr). Inom projektet sorterings- och matavfallsanläggning i Högdalen har tidplanen för detaljplanearbetet skjutits i tiden vilket innebär förskjutningar i projektets utgifter (-66 mnkr).

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Stockholms Framtida Avloppsrening

I februari 2014 fattade styrelsen genomförandebeslut avseende projekt Stockholms Framtida Avloppsrening med en investeringsram om 5 939 mnkr och den 26 maj 2014 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projektet.

Genomförandebeslutet fattades i ett tidigt skede och i en nulägesrapport till styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall i december 2015 redovisades ökad omfattning och komplexitet samt bedömning om ökade behov av reserver i projektet. Tidplanen har även förlängts med sex år så att projektet beräknas vara slutfört 2026 att jämföra med tidigare planerat 2020.

Reviderad budget för genomförande är 9 172 mnkr i prisnivå 2016-09, inklusive aktiverade räntekostnader under byggtiden. Reviderad budget beslutades av styrelsen i december 2016 och av kommunfullmäktige i april 2017.

Till och med augusti 2017 har 921 mnkr upparbetats. Prognos 2 för 2017 är 317 mnkr (årsbudget 563 mnkr). Den sänkta prognosen för 2017 beror till största delen på försenade bygglov vilket fördröjer planerade bergarbeten.

Tillståndsansökan lämnades in i juli 2015 till mark- och miljödomstolen i Nacka. Tillstånd krävs för att starta arbetet med tunneln från Bromma, utbyggnaden av Sickla-anläggningen samt fortsatt utbyggnad i Henriksdal.

Inom gällande tillstånd pågår ombyggnationen av första etappen i Henriksdal. Dessa arbeten omfattar nödvändiga uppgraderingar av det biologiska reningssteget och slamhanteringen. För närvarande pågår förberedande arbeten och projektering tillsammans med biomembranleverantören General Electric (GE) och entreprenören PURAC. Detaljprojektering sker i samarbete med GE.

Projektets externa kommunikation har medfört ökad kunskap om projektet i de påverkade områdena och enligt de undersökningar som gjorts finns det en marginellt ökad acceptans hos berörda.

Slussen

Totalt är 400 mnkr beslutad utgift för ny- och omläggning av VA-ledningar och tillhörande anläggningar för hela projekt Slussen. Gällande budget beslutades av styrelsen i december 2010. Till och med augusti 2017 har 177 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 45 mnkr (årsbudget 54 mnkr).

I dagsläget pågår en stor mängd rivnings- och grundläggningsarbeten inom projektet. De befintliga konstruktionerna rivs för att lämna plats åt de nya konstruktionerna samt för provisorisk bro mellan Södermalmstorg och Munkbron. Sprängningsarbeten kommer att pågå periodvis under hela året i den södra delen av Katarinavägen. År 2019 planeras Katarinavägen att öppna för bil- och busstrafik igen, och då är även den nya huvudbron på plats. Även arbeten med kajerna längs Munkbron och Stadsgårdsleden pågår. På Stadsgårdsleden har arbetet med att anlägga en temporär bussterminal påbörjats och terminalen kommer att användas under byggtiden för den nya, permanenta, bussterminalen i berg.

Stora krav ställs fortsättningsvis på Stockholm Vatten och Avfalls projektgrupp inom alla Slussens olika delar såsom rivnings- och avetableringsarbete, detaljprojektering, granskning, avtalsarbete, genomförandeplanering och byggfas av de nya anläggningarna. Byggnationen av tryckspillkylvert och dagvattenmagasin på Stadsgården pågår. I övrigt ligger prioriteringen på fortsatt projektering och granskning samt genomförandeplanering för ny gångbar sjökylvert mellan Södermalm och Gamla Stan med tillhörande stigarschakt, huvudvattensystem och ventilkammare. Stort fokus kommer också att läggas på anpassning av vår befintliga pumpstation Röntmästartrappan till den nya huvudbron samt fortsatt detaljprojektering av ny huvudavloppstunnel till Henriksdal, ny pumpstation och sjöförlagda huvudavloppsledningar. Avtal skall tecknas för kvarstående entreprenader och det arbetet fortlöper som planerat.

Stockholm Vatten och Avfall har ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för dessa projekt eftersom Stadens tidplan styrs av de beslut och domar som erhållits.

Hagastaden

Projektbudget uppgår till 401,7 mnkr, enligt styrelsebeslut i oktober 2014. Till och med augusti 2017 har 211 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 45 mnkr (årsbudget 54 mnkr).

Hagastaden är ett exploateringsprojekt som drivs av Exploateringskontoret.

Hagastaden kommer bli en levande innerstadsdel med 6 000 bostäder och 14 000 nya arbetsplatser inom Stockholms Stad. Området kommer på ett naturligt sätt att utvidga innerstaden och samtidigt knyta samman Stockholm och Solna. Stockholm Vatten och Avfall jobbar i nära samarbete med Solna Vatten för de områden kring Hagastaden som ligger nära kommungränsen och där samarbete krävs.

För Stockholm Vatten och Avfalls del innebär projektet utbyggnad av befintligt VA-system i Norra Stationsområdet. Nuvarande system är inte tillräckligt för att försörja den kommande exploateringen. Nytt VA-system byggs inom hela Hagastaden, inklusive byggnation av två tryckstegringsstationer. Dessutom byggs en större renings- och fördröjningsanläggning för dagvatten som kommer att förläggas inom detaljplan 2. Projektet är uppdelat i tre detaljplaner och beräknas i sin helhet vara klart till år 2025.

Norra Djurgårdsstaden – Norra delarna

Styrelsen beslutade i oktober 2015 att investera 350 mnkr inom Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna. Till och med augusti 2017 har 161 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 24 mnkr (årsbudget 23 mnkr).

Stockholms Stad har beslutat att exploatera området kring Hjorthagen, Värtan och Frihamnen. Det totala området, Norra Djurgårdsstaden, uppgår till 236 hektar och ingår i stadens satsning på en miljöprofilerad stadsdel. Inom Norra Djurgårdsstaden planeras det för 12 000 nya bostäder, 35 000 arbetsplatser samt för utbyggnad av spårväg och hamnverksamhet vid Värta- och Frihamnen. Första inflyttningen för Norra Djurgårdsstaden skedde år 2012 i området Norra invid Husarviken och för den sista etappen, Frihamnen, beräknas byggstart ske år 2025 med sluttid år 2030. Stadens totala investeringar i Hjorthagen, Värtan och Frihamnen är c:a 20 miljarder. Av dessa går en stor del, c:a 2 miljarder, till satsningar på infrastruktur som gator, ledningar och parker. Stockholm Vatten och Avfall har medverkat vid flertalet utrednings- och planeringsaktiviteter för övergripande VA-frågor och arbetar nu med att förstärka och bygga ut VA-systemet i området för att säkerställa inför kommande bebyggelse.

Aktuellt område, Norra Djurgårdsstaden – Norra Delarna, består av området norr om Lidingövägen vid Husarviken. Ungefär halva området är redan byggt, och det återstår att bygga de östra delarna närmast Lidingöbron (Brofästet, Gasverksområdet, och Kolkajen-Ropsten). Ledningssystemet är konstruerat med ett antal pumpstationer som pumpar spillvattnet till befintligt ledningsnät i Lidingövägen/Tegeluddsvägen och vidare mot Loudden och Henriksdals reningsverk. Kapacitetshöjande åtgärder på det befintliga ledningsnätet planeras för att klara de tillkommande flödena. Vattenförsörjningen sker via förstärkning av det lokala nätet och från Ugglevikens reservoar. Avrinningen av dagvatten från området kommer att ledas via ledningar till Husarviken och Lilla Värtan.

Högdalen Sorterings- och matavfallsanläggning

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2016 om genomförandebeslut på totalt 805 mnkr efter projektering som pågått sedan 2014. Till och med augusti 2017 har 17 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 10 mnkr (årsbudget 76 mnkr). Prognosen för 2017 är sänkt jämfört med årsbudget på grund av förseningar i detaljplanarbetet samt ledningsomläggningar.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har beslutat att ambitionsnivån ska höjas för matavfallsinsamlingen för att nå Stockholms insamlingsmål om 70% matavfallsinsamling år 2020. Syftet med separat insamling av matavfall är att matavfallet tas omhand på ett sådant sätt att både näringen och energin i avfallet kan utnyttjas. För att nå målet för insamling och omhändertagande av matavfall krävs att Stockholm utökar sin avfallshantering med en ny avfallsanläggning med kapacitet att klara de planerade volymerna.

Stockholm Vatten och Avfall avser därför att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och omlastning av hushållsavfall i anslutning till Högdalenverket. Avfallet sorteras och de olika fraktionerna transporteras sedan för återvinning på annan plats. Utsorterat restavfall kan gå till förbränning i exempelvis Fortum Värmes intilliggande kraftvärmeverk där det obehandlade hushållsavfallet förbränns idag. Insamlat matavfall transporteras till befintlig rötningsanläggning på annan plats för utvinning av biogas och produktion av biogödsel. Den nya anläggningen utformas också för att kunna sortera ut upp till fyra andra återvinningsfraktioner utöver restavfall och matavfall. De övriga fraktionerna kommer även de att transporteras till annan plats för adekvat återvinning.

Då förutsättningarna för anläggningens sorteringsteknik ändrats signifikant sedan genomförandebeslutet 2016 kommer projektet att gå upp med ett reviderat genomförandebeslut till styrelsen under andra halvåret 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Mästhallen

Projektets mål och syfte är att avlasta befintligt avloppssystem inom Älvsjö-Örby så att området kan bebyggas utan risk för källaröversvämningar i VA-systemet nedströms. Mästhallen ersätter även SFA:s tidigare planerade grentunnel genom Årsta för att avlasta en bräddpunkt i Bägersta byväg. Mästhallen ska dessutom avlasta kända hydrauliska flaskhalsar i ledningssystemet.

I detta tidiga skede är projektet kalkylerat till 512 mnkr. Hösten 2016 fattade styrelsen beslut om 20 mnkr avseende systemhandling och beräknad tidpunkt för genomförandebeslut av styrelsen och kommunfullmäktige är under första halvåret 2018.

Projektet har haft ett tidigt samråd med Länsstyrelsen och kommer att ha möte med Miljöförvaltningen, samt ett samråd med allmänheten under hösten 2017. Systemhandlingen är planerad att levereras till årsskiftet 2017/2018. Parallellt med systemhandlingen sker arbete med tillståndsansökan till Mark- och Miljöödomstolen, med planerad inlämning under våren 2018.

Till och med augusti 2017 har 8 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 15 mnkr (årsbudget 0 mnkr).

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Stockholm Vatten och Avfall flyttade från sitt tidigare huvudkontor på Torsgatan i mars 2016 och därefter inleddes processen att sälja fastigheten. Försäljningen behandlades av styrelsen i januari 2017 och den 20 mars 2017 fattade kommunfullmäktige beslut om försäljning. Fastigheten såldes genom en bolagsförsäljning per 2 maj 2017. Reavinsten uppgick till 469 mnkr.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

Utifrån stadens vision och mål har Stockholm Vatten och Avfalls ledning under 2016 tagit fram ny verksamhetsidé, ny vision och nya övergripande mål för verksamheten. Styr- och målmodellen har också arbetats om i syfte att öka långsiktigheten i planeringen samt att skapa mer delaktighet i och förståelse för det strategiska arbetet.

Verksamhetsidé för Stockholm Vatten och Avfall: Vi är en samhällsbyggare i framkant som driver och utvecklar vatten- och avfallstjänster med miljöfokus för invånare, företag och intressenter i ett Stockholm som växer.

Vision för Stockholm Vatten och Avfall till år 2040: Tillsammans för världens mest hållbara stad.

Visionen är avstämd med stadens ledning och stödjer stadens vision ett Stockholm för alla.

Bolagsmål:

Utifrån ägardirektiv, vision och identifierade utmaningar har ledningen fastställt följande bolagsmål som bryts ned i linjeorganisationen till avdelningsmål och enhetsmål:

Vi har hållbara effektiva processer	Vi finns till för våra kunder	Vi är en attraktiv arbetsgivare	Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten	Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten	Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagande av avfall
-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---	--	--

Bolagsmålen finns angivna under respektive uppdrag och fokusområde nedan.

Avdelningarnas och enheternas mål är strategiska och syftar till att utveckla och förbättra verksamheten. Avdelnings- och enhetsmålen är förbättringsmål som konkret visar vad som ska uppnås på 5 års sikt och 1 års sikt. De strategiska målen kompletteras med operativa mål för att säkerställa en väl fungerande löpande verksamhet. Målen bryts även ned på medarbetarnivå vid de återkommande medarbetarsamtalen.

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stockholm Vatten och Avfall arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, avfallshantering, hanteringar av vattenläckor och avloppsstopp så att våra kunder fortsätter vara nöjda med våra tjänster.

För att bidra till ett växande Stockholm utvecklar vi våra processer och organisation för exploateringsprojekt och deltar i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av infrastruktur. Vi arbetar för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Bolaget genomförde i april steg 1 i årets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) och steg 2 avslutades i juni. Steg 3 är inställt i avvaktan på stadens uppdatering av nödvattenplanerna.

Det nya vattenrenningsverket vid reservvattentäkten i Bornsjön har färdigställts under våren. Reningsverket är konstruerat för att minska fosforbelastningen i sjön samtidigt som det säkerställer dricksvattentillgången för stockholmarna. Efter en tids provkörning är Bornsjöverket i drift och invigs i början av september.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten

Stockholm växer och inom 15 år når vi gränsen för vår nuvarande produktionskapacitet för dricksvatten. Vi planerar därför att öka kapaciteten genom en helt ny produktionslinje på Lovö vattenverk samt genom att bygga bort flaskhalsar. En viktig åtgärd för att öka kapaciteten är att täcka över långsamfilter för att förhindra alg tillväxt och det arbetet kommer att påbörjas på Norsborgs vattenverk. Fosforbelastningen i reservvattentäkten Bornsjön ska minska för att säkerställa vattentillgången. Eftersom vattenproduktionen är en sårbar samhällsfunktion ska skalskydd och processövervakning förbättras. Insatser i nuvarande anläggningar för att säkra dess funktion och kapacitet kommer att genomföras.

Ett växande Stockholm innebär ett större dricksvattenledningsnät, som ökar sårbarheten i huvudvattenledningsnätet. Vi måste på sikt satsa på större redundans i huvudvattenledningsnätet för att kunna säkerställa distributionen vid ökad vattenproduktion. Vi ska också göra insatser för att säkerställa dricksvattenkvaliteten i distributions-anläggningarna (reservoarer och pumpstationer) och i samband med arbeten i ledningsnätet.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

Bolagsmål: Vi finns till för våra kunder

Under de kommande åren ska vi öka kundfokus i hela organisationen och skapa en gemensam kundsyn och ett genomtänkt kundbemötande. Vi ska utveckla medarbetarnas förståelse för kundfrågor samt säkerställa enhetlighet och hög kvalitet i vårt bemötande. Då delar av verksamheten bedrivs på entreprenad är det viktigt att även entreprenörer inkluderas för att känna sig delaktiga och bli goda ambassadörer för att sprida våra budskap vidare.

Bolaget ska fortsätta att förädla synergierna av sammanslagningen av verksamheterna vatten och avfall så att vi i möjligaste mån arbetar på ett enhetligt sätt med våra kunder. I februari bytte vi namn till Stockholm Vatten och Avfall för att tydliggöra vårt uppdrag och ska arbeta för att uppfattas som en sammanhållen organisation i mötet med våra kunder och vår omvärld. Med tydlig och proaktiv kommunikation ska vi berätta vilka vi är, vad vi vill och vad vi gör vilket leder till ett starkt varumärke med hög kännedom och högt förtroende.

Våra tjänster och service ska ha hög tillgänglighet, vara användarvänliga och utvecklas efter kundens behov. För att förenkla för kund implementeras ett gemensamt verksamhetssystem för vatten och avfall vilket öppnar för målgruppsanpassad service och kommunikation.

Vi ska hitta fler samarbetsmöjligheter för att nå ut till fler och för att möta framtidens utmaningar. För att minska avfallsmängden och att värna vattenmiljön måste vi engagera och motivera stockholmarna till en hållbar livsstil. Det kan vi göra genom att utveckla den pedagogiska kommunikationen och sprida våra miljöbudskap på spännande och nyskapande sätt.

Stockholm Vatten VA AB fusionerades till Stockholm Vatten AB den 1/6. Genom fusionen vinner vi stor intern effektivitet, men även detta skapar en tydlighet gentemot våra kunder.

2. Ett klimatsmart Stockholm

De flesta av ägardirektiven som direkt riktar sig till Stockholm Vatten och Avfall återfinns inom miljöområdet. Klimatpåverkan har identifierats som en av de stora utmaningarna framöver, och ligger också till grund för att bolagsmålen på kort och lång sikt ska sträva mot att minska stadens sårbarhet för ett klimat i förändring.

Klimatförändringar kan leda till försämrade råvattenkvalitet och fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall. Teknik för att hantera sämre råvattenkvalitet utvärderas. I projektet för Stockholms framtida avloppsrening tas höjd för att hantera ökade vattenflöden.

Energianvändningen är hållbar

Stockholm Vatten och Avfall har en energikrävande verksamhet – över 130 GWh el används per år och merparten av detta används för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Vi arbetar med energieffektiviseringar, men elanvändningen ökar i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. I reningsverken produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonsbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen. Bolaget har anställt en energistrateg för att arbeta med energieffektiviseringar på kort och lång sikt. Under 2017 sker energikartläggning av Henriksdals reningsverk, Lovö vattenverk och Norsborgs vattenverk och åtgärdsförslag tas fram i enlighet med de nya lagkraven.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholm Vatten och Avfall bidrar till målet genom reningsverkens biogasproduktion, som uppgraderas till fordonsbränsle. Under ombyggnationen i Henriksdal till Stockholms Framtida Avloppsrening kommer möjligheten till en ökad biogasproduktion dock att påverkas. Verksamhetens egna bilar tankas till största del med biogas från våra reningsverk. Vid upphandlingar av entreprenader ställs också miljökrav på fordonsbränsle.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholm ska ha en hållbar mark- och vattenanvändning. Ett led i detta arbete är att samverka med olika forskningsinstitut, exempelvis Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Stockholm Vatten och Avfall samt miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har därför i uppdrag att stötta KTH:s uppbyggnad av ett nytt vattencentrum för innovation och forskning.

Stockholm Vatten och Avfall upprättar tillsammans med Miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Samtidigt pågår arbete med att spåra fastigheter med spillvattenledning som är felaktigt kopplade till dagvattennätet för att minska belastningen på recipienterna. Vi arbetar också för att minska driftstörningar i avloppspumpstationer som leder till bräddningar till sjöar. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar och Stockholms Framtida Avloppsrening kommer innebära att bräddpunkter byggs bort. Arbetet pågår också för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020. Det finns en dedikerad enhet som jobbar uteslutande med åtgärder för att öka matavfallsinsamling och minska matsvinnet bland annat genom information, uppsökande verksamhet och utformande av incitament. Enheten har under året utökats med personella resurser.

En förutsättning för att uppnå matavfallsmålet är att den planerade optiska sorteringsanläggningen finns på plats. En stor del av flerbostadsfastigheternas matavfall, ca 28 % av den totala insamlingsmängden, planeras komma till anläggningen. Drygt 60 % av innerstans fastigheter har insamling via säckhämtning eftersom det rent fysiskt inte går att ha separat insamling av matavfall i kärll. Där är lösningen optisk sortering. Färdigställandet av den optiska sorteringsanläggningen i Högdalen är försenad och planeras till Q2 år 2021 med helårseffekt år 2022. En konsekvens av förseningen är att matavfallsmålet om 70 % inte kan uppnås förrän år 2022.

Antalet anslutna hämtställen ökar i stort sett planenligt. Avfallskonflikten under sommaren (den vilda strejken) har dock påverkat insamlingsmängderna och enhetens arbete med att ansluta nya kunder. Insamlingsentreprenören för matavfallet har under konflikten bistått med att hämta restavfall tillsammans med matavfall vilket har lett till att det har gått till förbränning. Mängden matavfall har hittills under året ökat med 13% jämfört med motsvarande period 2016. Insamlingsmålet på 30% för 2017 kommer inte att uppnås, och årsprognosen beräknas till 22%.

Se vidare under bolagsmålet ”Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall”.

Bolagsmål: Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Avfallsplanen omfattar hela stadens avfallshantering och innehåller mål och åtgärder för såväl Stockholm Vatten och Avfall som andra verksamheter i staden. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020, vilket kräver stora satsningar på kommunikation, incitament och lösningar för matavfallsinsamling. En sådan lösning är uppförandet av en optisk sorteringsanläggning i Högdalen.

Stockholm Vatten och Avfall ska förebygga uppkomsten av avfall och stävja matsvinnet genom informationsinsatser till invånare och verksamheter. Vi ska stimulera återbruk, materialåtervinning och matavfallsinsamling genom kommunikation, taxestyning, utveckling av teknik och insamlingsmetoder samt tillsyn i nära samarbete med våra entreprenörer. En ny behandling av trädgårdsavfallet kommer att testas i Sveriges första anläggning för biokol, som bland annat kommer användas till planteringar i stadsmiljön.

Under 2017 kommer insamlingen av hushållsavfall att effektiviseras genom nya entreprenörsavtal, där varje entreprenör får ett helhetsansvar för ett område. En annan stor förändring gäller hushållens grovavfall där nya entreprenader handlas upp till 2019. Insamlingen delas in i geografiska områden där återvinningscentralerna blir navet för verksamheten. Tilldelade entreprenörer kommer ges större funktionsansvar som bland annat innefattar utveckling av nya systemlösningar för insamlandet av grovavfall som passar även de stockholmare som inte har bil.

Vidare satsningar behövs för att öka insamlingen av farligt avfall och skilja det från annat avfall. Bolaget ska fokusera på att utveckla bra insamlingslösningar för farligt avfall och genomföra effektiva informationsinsatser. Ett exempel är utplacering av automatiska miljöstationer. Avfallshanteringen ska anpassas bättre till människan och det innebär att vi måste utveckla insamlingssystemen för att göra dessa mer tillgängliga för invånarna och skapa en bra arbetsmiljö för våra entreprenörer.

För att kunna skapa effektiva lösningar för avfallshantering krävs att avfallsfrågorna kommer in i ett tidigare skede i stadsplanering och nybyggnation än vad som sker idag. Därför måste vi skapa

samarbetsformer med andra aktörer inom staden samt utveckla, förankra och sprida riktlinjer för avfallslösningar.

Under 2017 görs en genomlysning av huvudmannskapet för sopsugsanläggningar. Vid ett överförande av huvudmannskapet till Stockholm Vatten och Avfall kommer detta att få konsekvenser i form av ekonomiska resurser för framtida anläggningar men även för planering och hantering av befintliga och kommande system.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholm Vatten och Avfall bedriver ett uppströmsarbete för att hindra utsläpp av gifter till avloppet från industrier. I arbetet ingår information och kontroll tillsammans med Miljöförvaltningen. I övrigt arbetar bolaget mot målet genom att ställa miljökrav i upphandlingar och att bedöma och begränsa de kemikalier som finns i verksamheten.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten

Stora utmaningar väntar omhändertagandet av Stockholms avloppsvatten. Förutom en ökande befolkning och klimatförändringar kommer skärpta reningskrav från nya EU-direktiv och nya villkor. För att möta utmaningarna 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. Under tiden för ombyggnationen, som kommer att innebära påfrestning för den löpande driften på Henriksdal och Bromma, kommer vi få arbeta hårt för att klara av reningskraven i tillståndet med ökad belastning. Ombyggnationen kommer också att påverka vår möjlighet att producera biogas, vilket gör det svårt att leva upp till ägardirektivet om ökad biogasproduktion.

En annan stor utmaning är att klara skärpta krav på slamkvaliteten från den nya slamförordningen och från REVAQ-certifieringen av avloppsslammet. Vi ska intensifiera arbetet med att förhindra utsläpp till avloppsledningsnätet som förorenar avloppsslam och avloppsvatten.

Spill- och dagvattennätet behöver dimensioneras och underhållas för att klara påfrestningen från ett förändrat klimat där häftiga skyfall blir allt vanligare. För att möta behoven måste förnysetakten öka och vi behöver särskilja spill- från dagvattenförande ledningar i den mån det är möjligt. Bolaget ska även upprätthålla stadens skyfallskartering som ska användas i planering av nya stadsdelar. För att åtgärda kapacitetsbrister, felkopplingar och inläckage ska vi öka den systematiska felsökningen och åtgärder därefter.

Hanteringen av dagvatten är en prioriterad fråga och vi arbetar för att skapa en samsyn i staden genom stadens dagvattenstrategi. Enligt denna ska bland annat lokala dagvattenlösningar utvecklas och användas i så stor utsträckning som möjligt för att avlasta både avloppsledningsnät och reningsverk.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholm Vatten och Avfall har ett väl utvecklat samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen i att erbjuda möjligheter arbete för fler stockholmare. Under 2017 höjer bolaget ambitionsnivån och fokuserar på att hitta fler möjligheter, t ex Stockholmsjobb och praktiktillfällen via Jobbtorg Stockholm. Vi har hittills i år erbjudit 3 Stockholmsjobb och planerar att kunna erbjuda två till under hösten.

Under 2107 kommer vi också att undersöka möjligheterna att kravställa upphandlingar avseende leverantörers medverkan.

Sommarjobb

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ungdomar möjlighet till feriearbete i stadens regi, och har 2017 erbjudit 13 platser. Detta var första gången bolaget samarbetade med förvaltningarna i tillsättandet av dessa feriearbeten, vilket har fungerat bra. Planering för 2018 påbörjas under hösten 2017.

Administrativa projekt

Som en samhällsbyggare i framkant ska vi satsa på och ligga långt fram inom digitalisering och moderna verktyg. Vi har också ett behov av att förbättra och effektivisera vår systemstruktur. Vid revisioner har framkommit att vi behöver utveckla informationshanteringen och göra den mer enhetlig för att säkerställa spårbarhet och långsiktig tillgång till vår dokumentation. Ett projekt för att integrera VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt debiteringssystem pågår och förväntas vara implementerat under 2018. Projekt pågår även för att implementera mobila lösningar/appar som kommer att kunna öka den interna effektiviteten och tillgängligheten för våra kunder och entreprenörer.

Fusion av Stockholm Vatten VA AB till Stockholm Vatten AB genomfördes i maj 2017. Genom fusionen ökar vi den interna effektiviteten och skapar tydlighet gentemot våra kunder.

Bolagsmål: Vi har hållbara effektiva processer

En viktig utgångspunkt för att uppnå hållbara och effektiva processer är att arbeta mer processororienterat. Stockholm Vatten och Avfalls processer finns idag beskrivna på en mycket övergripande nivå och därunder är processerna fragmentariskt kartlagda.

Under våren har vi inlett ett arbete med att definiera våra huvudprocesser och utveckla verksamhetsledningssystemet så att det ger bättre styrning och stöd till verksamheten. Det pågår även en särskild genomlysning av kundprocessen för att förbättra interna rutiner och ansvar. Under perioden har vi även påbörjat ett projekt för att införa ett nytt verksamhetsledningssystem som ska stödja ett processororienterat arbetssätt, tillgodose lagkrav och andra riktlinjer samt information och dokumentation av verksamheten. Där ska även bolagets kvalitetssystem ingå.

Dagvattenhantering/VA-ledningsnät

För att vårt ledningsnät och våra anläggningar ska kunna hålla för kommande generationer och inte innebära stora ekonomiska påfrestningar i framtiden utvecklar vi det förebyggande underhållet på anläggningar och ledningsnät och öka förnyelsetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Initiativ kopplade till VA-ledningsnätet och dagvattenhanteringen återfinns under bolagsmålen "Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten" och "Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten" som finns beskrivna under inriktningsmålen "Ett Stockholm håller samman" och "Ett klimatsmart Stockholm".

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Stockholm Vatten och Avfall jobbar vidare med att könsdifferentiera statistik och säkerställer att de kartläggningar vi gör är könsdifferentierade. Sedan 2015 tas en årlig resurs- och kompetensförsörjningsplan fram där både köns- och åldersperspektivet synliggörs i planeringen av den kommande kompetensförsörjningen. I en ny enkät för att kartlägga den sociala och organisatoriska arbetsmiljön går resultatet att könsdifferentiera och ligger till grund för analys av jämställda förutsättningar på arbetsplatsen. En bolagsgemensam nollmätning genomfördes i december 2016 och den första skarpa kartläggningen genomfördes i juni 2017.

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

Under våren 2017 genomfördes en obligatorisk arbetsmiljöutbildning för alla chefer och arbetsmiljöombud, vilket syftade till att etablera en gemensam kompetensgrund för det fortsatta arbetsmiljöarbetet där förebyggande av diskriminering och trakasserier är en viktig del. Bolaget har också rekryterat en arbetsmiljöstrateg som kommer att ha uppdraget att vidareutveckla organisation, processer och verktyg för arbetsmiljöarbetet i bolaget.

Under våren utformades också en grundutbildning för nyanställda medarbetare och chefer i bolaget där förväntningar på chefer och medarbetare tydliggörs, bl a inom området företagskultur och likabehandlande. Pilot av utbildningen kommer att köras under hösten 2017.

Aktiva åtgärder för att förebygga diskriminering ingår som en del av målarbetet inför 2018 och kommer att planeras under bolagsmålet ”Attraktiv arbetsgivare”.

Bolaget anskaffade under 2016 in ett lönekartläggningsverktyg i syfte att skapa en tydlighet och transparens kring vilka krav som ställs på olika befattningar och hur olika arbetsuppgifter är värderade.

Lönekartläggning kommer att genomföras under hösten eftersom löneöversynen för kommunals avtalsområde försenats på grund av att det centrala avtalet inte slöts förrän precis innan semestrarna.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholm Vatten och Avfall stävar efter att vara ett föredöme som arbetsgivare främst genom att erbjuda medarbetarna kompetens- och karriärutveckling samt en hälsofrämjande arbetssituation med möjlighet till balans i livet goda förutsättningar att kombinera arbetsliv och yrkesliv. Bolaget använder sedan 2016 stadens kompetensutvecklingsportal vilket ger medarbetare en bättre överblick över vilken utveckling som finns tillgänglig och möjlighet att ta egna initiativ till vidareutveckling.

I slutet av augusti avslutades ett tvåårigt hälsofrämjande projekt med syfte att systematisera det förebyggande arbetet, höja medvetenheten hos chefer och medarbetare samt att erbjuda ett hälsoprogram som är tillgängligt för alla. Projektet har bland annat resulterat i ett årligt hälsoprogram och ett koncept för hälsofrämjande ledarskap som kommer att implementeras under hösten 2017.

Under hösten 2017 kommer upphandling av ett kompetensutvecklingssystem att genomföras i syfte att underlätta och digitalisera medarbetarsamtal, kompetensinventeringar, gapanalyser, upprättande av kompetensutvecklingsplaner.

Bolagsmål: Vi är en attraktiv arbetsgivare

Stockholm Vatten och Avfall ska vara ett föredöme som arbetsgivare och ha ett gott rykte på arbetsmarknaden. Att vi lyckas attrahera och behålla kompetenta och drivna medarbetare är en förutsättning för att lyckas med våra utmaningar. Att införa interna karriärvägar är en av våra satsningar för att behålla kompetens.

Vi har identifierat mångfald, likabehandling samt ett mer systematiskt arbete med psykosocial arbetsmiljö som viktiga frågor att utveckla. Satsningar på en säker arbetsmiljö, där inga medarbetare skadas i arbetet, ska genomföras. Detta gäller även inom projekt där entreprenörer anlitas, så som Stockholms Framtida Avloppsrening.

Bolaget behöver skapa en snabbare och säkrare resursförsörjning genom att effektivisera och förtydliga rekryteringsprocessen och introduktionsprocessen. Under första tertialet har förenklade rutiner införts för att korta ned startsträckan för nyanställda, konsulter och inhyrd personal. Samtidigt har en platsintroduktion av nyanställda med rundvisning, genomgång av rutiner och verktyg införts.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholm Vatten och Avfall arbetar med ständiga förbättringar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, internt såväl som externt. Detta innebär t ex att vi aktivt arbetar med att tillgänglighetsanpassa våra anläggningar och arbetsplatser, men även genom digital tillgänglighet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolaget håller samråd och löpande kommunikation med påverkade grupper t ex vid byggnation av Stockholms Framtida Avloppsrening och andra infrastrukturprojekt såsom den planerade sorteringsanläggningen i Högdalen. Under våren har bolaget haft en nära dialog med boende på Henriksdalsberget efter att förberedande arbete för utbyggnad av avloppsreningsverket medfört ett omfattande sprängningsarbete. En nära kommunikation med olika målgrupper i samband med projektet för att nå stadens mål för matavfallsinsamling pågår fram till 2022.

Bolaget har huvudansvar för den fortsatta driften av GlashusEtt i Hammarby sjöstad med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete. Prioriterade målgrupper ska vara barn och ungdomar. Bolaget kommer under året att utreda verksamhetsinriktningen och verksamhetens ekonomiska förutsättningar.

I juni fattade styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall beslut om att bolaget inleder ett samarbete med Skansens nya Baltic Sea Science Center som en del i ett nytt pedagogiskt koncept. Baltic Sea Science Center kommer att innehålla Östersjöakvarier, utställningar och lektionssalar för att ta emot skolklasser och allmänhet. Stockholm Vatten och Avfall kommer vara en samarbetspartner i den verksamheten med syfte är att sprida kunskap om stadens och Östersjöns utmaningar samt påverka barnen till en hållbar livsstil.

För att tillgodose behoven hos våra olika kundgrupper pågår ett löpande arbete med att utveckla webbblösningar som gör det enklare för kunder att uträtta sina ärenden på webben genom självbetjäningssystem. Arbetet med att införa en plattform för digital tillgänglighet och ytterligare förenkling för kommunikation och service för kunder och entreprenörer fortsätter.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholm Vatten och Avfall har en bred verksamhet med upphandlingar inom många olika områden såsom byggentreprenader, driftentreprenader för avfallsinsamling, material för våra anläggningar och ledningsnät. Bolaget arbetar ständigt med att utveckla upphandlingsprocessen och fortsätter arbetet med att utarbeta och implementera tydlig process och rutiner för systematisk avtalsuppföljning.

Det finns en vana och ett stort engagemang i organisationen att ställa och följa upp krav som bidrar till hållbarhet inom klimat- och miljöområdet. Som en del av det systematiska uppföljningsarbetet i

entreprenader ställer bolaget sedan en tid tillbaka krav på att samtliga material som används i bygg-, lednings- och anläggningsprojekt ska redovisas och vara bedömda i Byggvarubedömningen (BVB). I de fall material som föreslås eller behöver användas i ett projekt inte uppfyller BVB:s nivå godkänd eller utmärkt, finns rutiner och instruktioner för hur detta ska hanteras. BVB säkerställer att vi har dokumentation över samtliga material som byggs in och används i mark och anläggning.

Under tertial 2 har bolaget tagit fram en uppförandekod för leverantörer som omfattar de övergripande krav på socialt ansvar som ställs på våra leverantörer. Rutiner för att systematiskt följa upp efterlevnad av uppförandekoden ska arbetas in i avtalsuppföljningsprocessen. I nuläget är det främst inom avfallsverksamheten det finns en regelbunden uppföljning av de sociala kraven.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har bolaget under tertial 2 i ett mindre antal upphandlingar ställt krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder. Upphandlingarna är än så länge pågående, och inga avtal har slutits.

Hållbarhetsrapport

Under 2017 har Stockholm Vatten och Avfall utifrån vår intressentanalys gjort en väsentlighetsbedömning av våra hållbarhetsaspekter. De väsentligaste aspekterna utifrån GRI Standards (Global Reporting Initiative) är för vår verksamhet: utsläpp till vatten och avfall, kundernas hälsa och säkerhet, energi, material och indirekt ekonomisk påverkan. Dessa kommer att inkluderas i hållbarhetsredovisningen och kompletteras med de uppgifter som Stockholm Stadshus efterfrågar. Vi kommer dessutom att arbeta med ytterligare fyra aspekter inom verksamheten: utsläpp till luft, medarbetarnas hälsa och säkerhet, miljökrav vid upphandling samt märkning av produkter eftersom dessa aspekter också har en hög relevans i bedömningen. Stockholm Vatten och Avfall sammanför väsentlighetsbedömningen med vår tidigare miljöaspektbedömning inom ramen för ISO 14001 och vidgar på så sätt perspektivet för verksamhetsledningssystemet.

VD-kommentarer Stockholms Hamnar tertial 2 2017

A: Sammanfattning av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms Hamnar bidrar till besöksnäringen genom färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna. För 2017 är det en ökning av antalet färjepassagerare. Helårsprognosen pekar på nya rekordnivåer. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med direktkonsumtion i Stockholmsregionen på cirka fem miljarder kronor.

Under 2017 har de senaste årens dominerande utvecklingsprojekt, Värtapiren och utbyggnad Kapellskärs hamn, tagits i full drift. Med de moderna anläggningarna underlättas både gods- och passagerarflödet som hittills i år ligger fyra respektive tre procent över föregående års färjevolymer. Antalet bokade kryssningsanlöp 2017 pekar på en rekordsäsong. Även godsflödet i containerterminalen ligger en bra bit över volymerna 2016 med drygt fem procent. Årets första kryssningsfartyg, National Geographic Orion, anlöpte Stockholm den 30 april. Under året fortsätter nu byggandet av Stockholm Norvik Hamn. Med en ny modern hamn flyttas stora godsmängder från väg till vatten. Arbetet med att underhålla stadens kajer fortsätter. Hittills i år har det investerats 33 Mkr för uppbyggnaden.

Stockholms Hamnar fortsätter uppfylla KFs mål Ett klimatsmart Stockholm. Under 2017 sker ett arbete med nya miljörabatter för fartygen som ska vara implementerade 1 jan 2019. Av de egna fordonen är det truckarna som står för den största förbrukningen av drivmedel och koldioxidutsläppet. Under 2017 tankas truckarna med Preem Evolution som delvis är tillverkad av tallolja. Det innebär en minskning av koldioxidutsläppet med 30-40 procent. Stockholms Hamnar samarbetar med truckleverantörer och motortillverkare för att öka andelen förnybart drivmedel i truckarna. Utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsätter, i år med ytterligare en anläggning.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Hamnars dominerande gods- och passagerarvolymer finns mellan Sverige och Finland. Godset står för cirka 60 procent och passagerarantalet för cirka 70 procent av totala volymerna. Det är därför glädjande att den finska konjunkturen förbättras. För både gods och passagerare är de finska volymerna högre än samma period förra året, tre respektive en procent i ökning. Polen och Lettland visar också en fortsatt stark tillväxt med volymer väsentligt över föregående år.

I övrigt gynnas verksamheten av den fortsatt starka svenska ekonomin. En fortsatt låg ränta och en relativt låg kronkurs tillsammans med den offentliga konsumtionen driver tillväxten i Sverige. Svensk exportindustri utvecklas positivt bland annat tack vare den låga kronkursen.

På fastighetssidan är det en mindre omsättningsminskning på grund av några omförhandlade avtal. Det är fortsatt låg vakansgrad i fastighetsbeståndet.

Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn påverkar i hög grad avskrivningarna som ökar 2017. Även räntekostnaderna påverkas. Prognosen pekar på ett resultat efter finansnetto för Stockholms Hamnar om 100 Mkr. Det är 15 Mkr bättre än det budgeterade resultatet om 85 Mkr.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslutet

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto per 31 augusti 2017 är 100 Mkr, vilket ska jämföras med den periodiserade budgeten som är 81 Mkr.

Rörelsens intäkter, kostnader och finansiella poster

Total omsättning för tertial 2 2017 uppgår till 579 Mkr. Det är en ökning med 17 Mkr mot budget och med 58 Mkr mot samma period 2016. Det är både ökade gods- och passagerarvolymer mot budget och mot föregående år. På fastighetssidan ligger intäkterna något under budget men är högre än föregående år. Det är främst de nya

ytorna i Värtaterminalen som höjer intäkterna jämfört med förra året. Vakansgraden i fastighetsbeståndet ligger på fortsatt låga fyra procent.

Rörelsens totala kostnader är sju Mkr lägre än budget. För de olika kostnadsdelarna är utfallet följande i jämförelse med budget: underhållskostnaderna är 23 Mkr lägre, det är främst sprängningen av grundet utanför Ström-kajen som ännu inte påbörjats. På fastighetssidan kommer en del av underhållet att skjutas över på 2018. Driftkostnaderna är fem Mkr högre, det är till stor del relaterat till ökade volymer.

Totalt är personalkostnaderna 104 Mkr, vilket är tre Mkr lägre än budgeten. Det har varit något färre sommaranställda. Det är också några vakanser som upprätthålls tillfälligt med inhyrda personer. Per 31 augusti är det 166 månadsanställda i koncernen. Budget för året var 175 personer. Differensen beror främst på att budgeten bygger på det tidigare sättet att räkna medelantalet anställda.

Avskrivningar är 15 Mkr högre än budget. Det beror främst på att komponentindelningen för de två stora projekten, som aktiverades vid årsskiftet, inte var klar vid budgettillfället. Dessutom skrivs anläggningarna i containerterminalen av snabbare än beräknat för att vara helt nedskrivna vid avvecklingen 2020.

Investeringar

Stockholms Hamnar har under årets åtta första månader totalt investerar 671 Mkr. Den största posten avser utvecklingsprojekt Stockholm Norvik Hamn.

Årsprognos

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 100 Mkr, vilket uppfyller både budget och ägarkravet.

Rörelsens intäkter, kostnader och finansiella poster

Totala intäktsprognoisen är 842 Mkr. Det innebär att intäkterna överstiger budget med 39 Mkr vilket är plus fem procent. Det är inom sjöfartssegmentet som hela intäktsskillnaden ligger. Förbättringen beror på både ökade volymer och nya kundavtal. Det är både ökning av hamnavgifter och hanteringsintäkter.

Fastighetssegmentet tappar en del arrendeintäkter på grund av avvecklingen av Loudden.

Rörelsekostnaderna är totalt 17 Mkr högre än budget. Spjälkar man upp posten så ser man både plus och minus. Underhållskostnaderna sjunker med 20 Mkr på grund av omdisponerat underhåll. Drift- och personalkostnaderna är tio Mkr högre än budget. Det är högre kostnader för snöröjning, bevakning och energi. Både bevaknings- och energikostnaderna beror på ökade volymer och vidarefaktureras delvis på kunderna. Avskrivningarna är 27 Mkr högre än budget. Vid budgettillfället fanns inte tillgång till den slutgiltiga komponentindelningen för de avslutade utvecklingsprojekten Kapellskärs hamn och Värtapiren. En mer exakt komponentuppdelning ger en kortare avskrivningstid (och högre avskrivning). Avskrivningen för det nya industrispåret till Värtan var inte budgeterat men faktureras med motsvarande belopp på Fortum. Den snabbare avskrivningen för anläggningarna i containerterminalen sker också snabbare än tidigare plan.

På personalsidan räknar Stockholms Hamnar med ett lägre antal anställda, 167 personer. Det är åtta personer färre än vad som sägs i budgeten. Antalet inhyrda personer är något högre än beräknat.

Nettouplåningen bedöms uppgå till 3,5 mdkr den 31 december 2017. Det är en ökning av skulden med 0,7 mdkr under året. För att ha ett utrymme för likviditetssvängningarna under perioden har kreditlimiten på koncernkon-tot ökat med 0,3 mdkr. En ökning från en kreditlimit på totalt 3,8 mdkr för koncernen till 4,1 mdkr. Den prognostiserade låneräntan på cirka 1,2 procent överstiger budgeterade nivån som är 0,9 procent. En högre låneränta och ett ökat upplåningsbehov ger än högre räntekostnad på åtta Mkr för året.

Investeringar och underhåll

D: Stora Projekt och Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. Prognosen för 2017 innebär investeringar i byggnader, anläggningar och inventarier på 1,2 mdkr. Av det totala investeringsbeloppet avses 954 Mkr investeras i Stockholm Norvik Hamn och resterande 224 Mkr i övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt maskiner och inventarier.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr som godkänts av kommunfullmäktige

Stockholm Norvik Hamn

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm Norvik Hamn fortsätter. Hamnen planeras som containerhamn och rorohamn. Den exploaterade ytan är 44 ha med en kajängd på cirka 1 400 meter. Maxdjupet vid containerkajerna ligger på 16,5 meter. Byggstart skedde under 2016. Under 2017 beräknas 954 Mkr upparbetas i projektet. Det är en något snabbare takt än vad som budgeterats.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholms som håller samman

För att uppnå Stockholms stads mål med bostadsbyggande och ägardirektivet ”verka för att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls” lämnar Stockholms Hamnar mark i dels den tidigare Värtahamnen och dels längre fram i Frihamnen då oljehamnen Loudden läggs ner och Containerterminalen i Frihamnen flyttar till Stockholm Norvik i Nynäshamn.

Vid upprustning av stadens kajer avsätter Stockholms Hamnar över 30 Mkr under 2017. Genom att vara en välkomnande hamn med trygga och attraktiva kajer stöttar vi lokalsamhället med trivsamma, säkra och tillgängliga hamnområden som skapar välbefinnande och livskvalitet för resenärer, besökare och stockholmare. Allmänna och öppna delar är en levande del av staden.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Hamnen fortsätter arbetet med ytterligare solcellsanläggningar på sina byggnader. Redan idag producerar solcellsanläggningarna ca 400 000 kWh per år. En solcellsanläggning har just färdigställts i Frihamnen. Arbetet med installation av digitala elmätare är avslutat. Under 2017 sker en mer exakt debitering av elavgifter på hyresgästerna. Hamnen fortsätter utbyggnaden av ett gemensamt system, Citec, för energioptimering i fastigheterna.

Under 2017 deltar Stockholms Hamnar i stadens utredning om möjliga åtgärder/incitament som man kan bidra med för en fossilbränslefri sjöfart (uppdrag i Stadens strategi för Fossilbränslefritt Stockholm 2040).

Sedan 2006 har energianvändningen i fastigheterna minskat med 36 procent. Under samma tid har dock den så kallade verksamhetselen ökat med 90 procent (ospecificerad el i verksamheten). En förklaring till ökningen är ökad godshantering, högre passageravolym och övertagandet av den öppna Värtaterminalen. För att minska denna elförbrukning sker en kartläggning av var fler elmätare behöver sättas in i verksamheten.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Av de egna fordonen är det truckarna som står för den största förbrukningen av drivmedel. I Containerterminalen har drivmedelsförbrukningen per lastad enhet minskat med 50 procent sedan 2006. Dessutom kommer utsläppen av fossil koldioxid minska i samband med att truckarna tankas med den nya dieseln Preem Evolution. Samarbetet med truckleverantörer och motortillverkare fortsätter. Målet är att öka andelen förnybart drivmedel i truckarna.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I samband med genomförandet av de tre stora hamnprojekten har resurser lagts på mottagning av svart- och gråvatten från de stora fartygen. Liknande investeringar sker löpande även i andra delar av hamnens anläggningar. Det konsekventa arbetet med investeringar i anläggningar för elanslutning av fartyg syftar bl a till att minska utsläpp från fartygens motorer. Sedan länge har Hamnen stadens uppdrag att ansvara för strandrensingen, dvs städa vattenytan och strandkanter. Under 2017 och 2018 sker ett arbete med nya miljörabatter för fartygen som ska vara implementerade 1 jan 2019.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholms Hamnar arbetar idag med SundaHus för att säkerställa att inget giftigt material ska byggas in i våra fastigheter. SundaHus har upphandlats som stöd åt Stockholms Hamnar. Just nu sker ett arbete med att öka användandet av SundaHus i Hamnens projekt.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Prognosen för 2017 pekar mot att en person från Jobbtorget erbjuds plats. Under 2017 har den person som kom in från Jobbtorget förra året fått en projektanställning.

Sommarjobb

Stockholms Hamnar arbetar regelbundet med att rekrytera extrapersonal under sommaren. De flesta av dem är ungdomar. Historiskt har cirka 50 personer fått sommarjobb. I samband med att Karl-Johanslussen byggs om har antalet minskat. Under 2017 har cirka 35 personer haft sommarjobb. Av dessa har nio personer anställts via stadens centrala rekrytering. Det är arbetsuppgifter av skiftande karaktär, t ex i trädgårdsgruppen, som kryssningsvärdar eller som slussvakter mm.

Administrativa projekt

Nedan nämns några av Hamnens administrativa projekt:

- **ITS** – ett avancerat logistiksystem för optimering av godsflödet i hamnområdet. Tas successivt i bruk på nya Värtapiren och i Kapellskär.
- **Hamnens nya intranät med integrerat ledningssystem, samarbetsytor och dokumenthantering.** Under 2017 sker en pilotuppsättning med den nya programvaran Office 365 för ett modernt intranät med ledningssystem, samarbetsytor och ett system för att skapa en bättre systematik och spårbarhet bland verksamhetens dokument.
- **Ärendehanteringssystem för IT- och säkerhetsenheten har upphandlats**
- **Ett nytt modernt tidrapporterings- och resursallokeringsystem för Stockholms Hamnar är under upphandling.**

4. Ett demokratisk Stockholm

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

Funktionshinderfrågorna är naturliga delar i Stockholms Hamnars bygg- och anläggningsprojekt. Tillsammans med flera bolag inom staden är Stockholms Hamnar delaktiga i Tillgänglighetsrådet som träffas minst tre gånger per år och diskuterar aktuella frågor inom området. Hamnens fastighetsavdelning jobbar enligt en plan för insatser inom tillgänglighet i deras fastigheter och miljöer. Det är alltifrån skyltning till att göra framkomligheten lättare.

Arbete med jämställdhet och mångfald pågår löpande vid rekryteringar. Arbetet med jämställdhet och mångfald anpassas nu till den nya diskrimineringslagen. Vilket innebär att arbetet integreras med övrig planering och uppföljning. Varje år genomförs lönekartläggning enligt lag. Rekryteringsprocessen är uppdaterad under året för att säkerställa att vi arbetar med kompetensbaserad rekrytering och att ingen diskriminering sker. Under sommarsäsongen 2017 jobbade tolv feriearbetande ungdomar från Stockholms stad i trädgårdsgruppen. I Hammarbyslussen jobbade ett antal personer som rekryterats via Jobbtorget.

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

I de etiska riktlinjerna har Stockholms Hamnar – genom workshops med medarbetarna – lyft fram de viktigaste frågorna inom etik och moral. I de fyra workshops om Stockholms stads personalpolicy som genomförts under april månad med cheferna inom Hamnen har de etiska frågorna varit en ingrediens.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I de workshops, som nämns i stycket ovan, har fokus lagts på resultatet från medarbetarundersökningen och nya personalpolicyn. Hamnen fortsätter att få relativt höga värden i medarbetarundersökningen även om AMI sjönk något. På flera avdelningar har sedan cheferna fortsatt diskutera resultatet av medarbetarundersökningen och personalpolicyn på sina avdelningar.

Arbetsmiljön har högsta prioritet när det gäller våra medarbetare, våra kunder och andra som vistas eller verkar inom Stockholm Hamnars områden. Synpunkter från Arbetsmiljöverkets revision i slutet av april bildar grund för det fortsatta arbetet med att stärka arbetsmiljön.

Vid vår senaste lönekartläggning 2016 bekräftades det att vi har jämställda löner, att det inte fanns några löneskillnader som kan bero på kön. 2017 års lönerrevision slutfördes för samtliga anställda under juni. I början av 2018 görs lönekartläggning av 2017 års löner.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Vi utvecklar trygga, säkra och tillgängliga hamnområden med terminaler för gods och passagerare. Genom att vara en välkomnande hamn med trygga och attraktiva kajer stöttar vi lokalsamhället med trivsamma, säkra och tillgängliga hamnområden som skapar välbefinnande och livskvalitet för resenärer, besökare och stockholmare. Under 2017 fortsätter, som planerat, underhållet av Stadens kajer. Under årets två första tertial är det upprustning och underhåll till ett värde av 33 Mkr.

Stockholms Hamnar fortsätter att ta sitt ansvar som en professionell hyresvärd ur ett hållbarhetsperspektiv. Anpassningarna som görs i Hamnens fastighetsbestånd syftar till att lokalerna ska vara tillgänglighetsanpassade. Det bygger på planen för funktionshinderfrågor som innebär att alla ska kunna förflytta sig, vistas i inne- och utemiljön samt få information utifrån sina förutsättningar. Det senaste exemplet på en byggnad som uppfyller de nya kraven är den nya terminalbyggnaden på Värtapiren. Den erbjuder, inte bara resenärerna utan även stockholmarna tillgång till en fin del av hamnområdet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholms Hamnar fortsätter att kommunicera med Stadens invånare genom ett flertal sociala medier; Facebook, twitter och vår webbplats.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet

Stockholms Hamnar har tagit fram en CSR-strategi för sitt arbete med social hållbarhet. Strategin har två målbilder som utgår från två av stadens inriktningsmål:

Ett Stockholm som håller samman – Stockholms Hamnar en välkomnande hamn med trygga, attraktiva och tillgängliga hamnområden för besökare, boende, hamn- och fastighetskunder.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm – Stockholms Hamnar är en attraktiv arbets- och uppdragsgivare som värnar om en arbetsmiljö fri från diskriminering och med goda arbetsvillkor för både medarbetare och leverantörer.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholms Hamnars mål är ”Kloka inköp – våra inköp är hållbara” innebär att Stockholms Hamnar ställer höga hållbarhetskrav inom miljö, ekonomi och socialt ansvar vid alla upphandlingar/inköp.

Stockholms Hamnar har en uppförandekod som innebär att våra entreprenörer och leverantörer omfattas av våra grundläggande sociala krav. Vid varje upphandling ställs utöver detta höga säkerhets- och arbetsmiljökrav, främst i bygg- och anläggningsprojekt men även andra upphandlade tjänster. De människor som är vår förlängda arm ska ha samma skydd som våra medarbetare vad gäller säkerhet och arbetsmiljö.

Under året har Hamnen tagit fram en modell för att göra integrerade avtalsuppföljningar där både ekonomiska, miljömässiga och sociala krav följs upp. Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte igår ligger på 100 procent i de genomförda upphandlingarna.

Hållbarhetsrapport

Stockholms Hamnar har sedan 2012 hållbarhetsredovisat enligt det oberoende och internationella ramverket GRI (Global Reporting Initiative). De första åren skedde redovisningen enligt GRI G3 och sedan 2015 GRI G4. I och med redovisning enligt GRI genomförs varje år en intressent- och väsentlighetsanalys som finns i års- och hållbarhetsredovisningen och som lägger grunden för de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna i verksamheten. Mellan åren 2012-2015 har hållbarhetsredovisningen granskats på uppdrag av företagsledningen av EY. Från och med räkenskapsåret 2016 sker granskningen på uppdrag av styrelsen och följer samma process som den ekonomiska granskningen.

Den uppdaterade årsredovisningslagen (lagkravet är att företag med fler än 250 anställda, en balansslutning över 175 Mkr och omsättning på över 350 Mkr) innebär att Stockholms Hamnar ska upprätta en så kallad hållbarhetsrapport från och med räkenskapsåret 2017. Detta arbete pågår och i års- och hållbarhetsredovisningen för 2017 kommer Stockholms Hamnar att beskriva hur företaget arbetar med miljöfrågor, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter samt anti-korruption. Detta ska beskrivas i företagets affärsmodell, hur styrningen sker i frågorna, väsentliga risker och hur de hanteras samt vilka resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten.

Glädjande kan det också nämnas att Stockholms Hamnars års- och hållbarhetsredovisning åter igen är nominerad till Svenska publishingpriset.

VD-kommentarer avseende Tertial 2 2017 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 163 mnkr vilket är 13 mnkr högre än budgeterat och 2 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 521 mnkr vilket är 21 mnkr högre än budget och 25 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2016 får full intäktseffekt under 2017.

Rörelsens kostnader uppgår till 352 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget och 27 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ökade intäkts- och nätrelaterade kostnader. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ökade intäktsrelaterade kostnader, nätrelaterade kostnader, ökade kostnader för IT-relaterade utvecklingsprojekt, en högre volym inhyrd bemanning samt resursförstärkning till följd av den ökade efterfrågan på bolagets produkter.

Finansnettot uppgår till -5 mnkr vilket är lika med budget och föregående år.

Investeringarna uppgår till 72 mnkr vilket är 39 mnkr lägre än budget och 3 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av periodiseringseffekter i utbyggnaden till kommersiella fastigheter i innerstaden.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Förbättra lokalutnyttjandet

Stokabs styrelse har under våren fattat ett beslut om omlokalisering av verksamheten till Globenområdet med en planerad inflyttning november 2018. Fastigheten dit verksamheten skall flytta är under uppförande av Fabege.

Energianvändningen är hållbar

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

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stokab har genom utbyggnaden av den fiberbaserade nodstrukturen till kommersiella- och flerfamiljsfastigheter i Stockholms stad skapat en möjlighet till mer arbete från hemmet och digitala möten.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Utifrån Stokabs CSR-strategi och pågående projekt med kommande hållbarhetsredovisning i GRI-standard har Stokab under perioden genomfört en intressentdialog. Stokab arbetar vidare med resultatet från intressentdialogen.

Stockholms miljö är giftfri

Stokab har i de senaste upphandlingarna av anläggningsmateriel ställt krav beträffande EUs-kandidatförteckning och Byggvarubedömning.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själv

2 ungdomar har under perioden arbetat inom bolaget kärnverksamhet som extra resurser. Vidare har bolaget haft 3 sommarjobbare.

Administrativa projekt

Stokab gick in i den av Stockholms stads gemensamma Agresso-plattformen den 11 januari 2017. Det förberedande arbetet har gått bra med samtliga leveranser enligt tidplan och med rätt funktionalitet. Under tertialet har mycket tid och kraft lagts ned på att få hela uppsättningen att fungera för samtliga medarbetare.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Det sker löpande kartläggning och analys av jämlikhetsdata. Denna information beaktas vid tjänstetillsättning. Rekryteringsprocessen utformas så att bolaget attraherar både män och kvinnor. Personalansvariga chefer utbildas kontinuerligt inom jämställds- och mångfaldsfrågor. Lönekartläggning är genomförd och analys utifrån jämställdhet har skett inför årets lönerevision.

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

Under perioden har arbetsmiljöutbildning för personalansvariga chefer genomförts om social och organisatorisk arbetsmiljö (2015:4) som en del av det förebyggande arbetet. Stokabs medarbetarundersökning har analyserats utifrån sociala förhållanden på arbetsplatsen.

Staden skall vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktig strategisk som operativ strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer. Detta med syfte att chefers och medarbetares fulla potential skall kunna uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås.

Stokabs resultat är också beroende av entreprenörernas prestationer. I syfte att på lång sikt säkra tillgång till kompetenta och rätt utbildade fibertekniker har Stokab ett samarbete med yrkeshögskolan i Nyköping.

Inför kommande omlokalisering har arbetsgrupper startat med syfte att engagera medarbetarna i planeringen av de nya lokalerna samt även skapa delaktigheten avseende den fysiska och sociala miljön i de nya lokalerna.

Stockholm skall vara en tillgänglig stad för alla

I arbetet med att göra Stockholm tillgängligt för alla har Stokab en central roll för den digitala tillgängligheten. Under tertialet har den digitala utbyggnaden fortsatt och fastigheter i Gamla Stan och kommersiella fastigheter i innerstaden har anslutits till Stokabs nodbaserade nät. Planeringen försätter så att ej anslutna fastigheter i inner- och ytterstad erbjuds möjligheten till anslutning till Stokabs nodbaserade nät.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolaget har implementerat en rutin för hantering av synpunkter och klagomål från allmänheten.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stokab ställer miljökrav kopplat till respektive upphandlingen där så är lämpligt. Beträffande entreprenadupphandlingar ingår i avtalshandlingarna de gemensamma miljökraven som är överenskomna mellan Göteborgs, Malmös och Stockholms Stad samt Trafikverket. Avtalsuppföljning sker generellt i s.k. kategoriteam. Beträffande entreprenadarbeten sker den systematiska avtalsuppföljningen på de byggmöten som regelbundet genomförs.

Sammanfattande kommentar

VD- kommentarer för Stockholms Stads Parkerings AB

Tertial 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets mål och uppgifter

Bolagets främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage och ha hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Garagen ska möta behovet i nya områden och leda till minskad gatuparkering i befintliga områden. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och har som enda syfte att avlasta gatunätet. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddstationer installeras i bolagets anläggningar. Bolaget ska föra en dialog med bilpoolsföretag för att erbjuda attraktiva platser samt arbeta med hållbar mobilitet.

Bolaget har under perioden slutfört stadens pilotprojekt med hållbara dagvattenlösningar. Projektet redovisas i en särskild rapport till styrelsen. Bolaget arbetar med samnyttjande av parkeringsplatser genom parkeringsköp i bland annat Hagastaden, Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden.

Ett Stockholm som håller samman

Ägardirektiv för 2017-2019

- vara aktiv i stadens planarbete för att möjliggöra en minskning av antalet gatuparkeringar och öka andelen parkeringar på tomtmark
- initiera förslag till nya parkeringsgarage för att möjliggöra en minskning av gatuparkeringarna och stödja framkomligheten i staden
- skapa fler cykelparkeringsplatser som en integrerad del i en mobilitetslösning
- ansvara för byggande och drift av stadens cykelgarage
- införa cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen i bolagets fastigheter
- fortsätta utbyggnaden av laddningsmöjligheter i bolagets anläggningar
- successivt jämna ut avgiften mellan elbilsplats och övriga platser
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för kunderna
- tillgodose behovet av ett ökat antal parkeringsplatser för infart och utfart, bland annat genom samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner
- verka för att befintlig parkeringskapacitet utnyttjas optimalt
- erbjuda sommarparkering i vissa av bolagets parkeringsanläggningar

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Arbetet med att skapa nya cykelparkeringar i befintliga P-anläggningar har fortsatt under perioden som en integrerad del av en mobilitetslösning. Bolaget har fortsatt installera cykelparkeringsplatser under perioden. Totalt finns cykelparkeringar i 32 anläggningar.

Cykelparkeringsrätten har ökat under perioden. Den finns numera i 20 anläggningar. Cykelparkeringsrätten innebär att månadskunder ges möjlighet att parkera cykeln i flera av bolagets utvalda garage.

I slutet av 2015 beviljades Stockholm Parkering ett bidrag om 6,1 mnkr från Naturvårdsverket genom Klimatklivet för utbyggnad av laddplatser för elbilar. Planen har varit att installera cirka 300 under en 3-årsperiod. Till och med augusti månad finns 916 laddstationer i bolaget. Bolagets prognostiserar att antalet kommer att närma sig 1 000 under året.

Bolaget har från och med 2017 permanentat försöken med sommarparkering. Sommarparkering finns i totalt 20 anläggningar och har erbjudits bland annat i Brommaplan P-hus, Sjöstaden P-hus och i Älvsjö under perioden 15 juni till 15 augusti.

Bolaget har under perioden arbetat med att ta fram en plan i enlighet med ägardirektiven för att jämma ut avgiften för förhyrda bilplatser med och utan laddplats. En första del av planen kommer att införlivas under hösten.

B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Utifrån stadens vision, de fyra inriktningsmålen och ägardirektiven har Stockholm Parkering en egen vision för att tydligare nå målen. Bolagets vision är: Vi skapar utrymme för Stockholm att växa.

Bolaget frigör gatuutrymme för det växande Stockholm genom att bygga nya parkeringsanläggningar och nyttja anläggningarna optimalt. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av ett nettotillskott av parkeringsplatser öka utrymmet för den rörliga trafiken, bussar, cyklar och ett mer levande gaturum.

Stockholm Parkerings affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och god miljö bidra till ett klimatsmart Stockholm.

Stockholm Parkering kvalitetsarbete har under lång tid syftat till att tillhandahålla rena och ljusa parkeringsanläggningar där miljöarbetet är prioriterat. För att lyfta arbetet ytterligare med ambition att få genomslag i all verksamhet har Stockholm Parkering valt att fokusera på fem kärnvärden.

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

Marknadsförutsättningar

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

Att kontinuerligt se över och anpassa taxor och hyror på respektive anläggning är också ett viktigt inslag. Därtill kommer höjningar av timtaxan för besöksparkeringar i ett antal anläggningar där marknaden så medger.

Bolagets årliga nöjdhetsenkät (NKI) visar på ett index om 71, vilket är i nivå med föregående år. Svarefrekvensen har ökat till 67 procent jämfört med 61 procent föregående år.

Risker – minskade intäkter

- Bolaget bedömer att antalet parkeringsplatser i Ropstens infartsparkering kommer att halveras 2018/2019.
- Under perioden 2018-2020 kommer stora delar av Norra Djurgårdsstaden att färdigställas vilket medför minskade intäkter för bolaget då marken övergår till staden.
- Bolaget ser över de ekonomiska risker som begränsningarna av trafiken i Söderledstunneln och Slussen innebär på grund av stadens ombyggnadsprojekt. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar får direkt genomslag på bolagets resultat.
- Bolagets avtal med Trafikkontoret om parkeringsplatser på Djurgården upphörde den 31 december 2016. Uppsägningen innebär att en betydande andel besöksintäkter har försvunnit för bolaget.
- De avtal som bolaget har med Locum går ut under oktober 2017, vilket innebär en betydande intäktsminskning för bolaget.
- Bolaget omförhandlar löpande befintliga avtal. Förlust av flera avtal kan innebära minskade intäkter för bolaget.
- Lönsamheten i nya avtal är generellt sämre än i äldre avtal.

C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2

Resultatet efter finansnetto uppgår till 91,2 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner, vilket är 8,0 mnkr lägre jämfört med föregående år. Resultatförsämringen jämfört med föregående år beror på den realisationsvinst som bolaget hade om 17,0 mnkr i samband med försäljningen av Hjulmakaren i april 2016. Exkluderas realisationsvinsten från föregående års resultat återstår ett resultat på 82,2 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse om 9,0 mnkr jämfört med föregående år. Den positiva avvikelsen beror främst på högre hyresintäkter.

Omsättningen uppgår till 391,0 mnkr, vilket är 18,0 mnkr högre jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgick till 164,5 mnkr och har ökat med 13,9 mnkr jämfört med samma pe-

riod föregående år. De ökade hyresintäkterna beror i allmänhet på ökad beläggning där de nyare anläggningarna Råcksta P-hus och Stigbergsgaraget utmärker sig samt i viss mån hyreshöjningar. Även Magasin 1 och Frihamnens hyresintäkter har ökat då antalet platser att hyra ut har blivit fler. Anläggningar som avviker negativt från föregående år är främst förlorade uppdrag och avvecklade anläggningar såsom Holmen, Olympia, Gärdet och Hjulmakaren. Även Gallerian avviker negativt. Anledningen är minskad uthyrning av månadsabonnemang på grund av AMF:s renoveringsarbete.

Intäkterna för besöksparkeringar uppgår till 185,0 mnkr, vilket är 0,7 mnkr högre än samma period föregående år. Anläggningar vars besöksintäkter har ökat är bland annat Norra Latin, Gallerian, David Bagare, Arenagaraget och Slussen. Huvudorsaken är ökad beläggning. Kryssningsterminalens besöksintäkter har ökat kraftigt jämfört med samma period föregående år, vilket beror på att bolaget hade ett ökat antal platser i samband med Tutankhamun-utställningen i Frihamnen. Anläggningar som avviker negativt mot samma period föregående år är i allmänhet förlorade uppdrag och avvecklade anläggningar, i synnerhet de som är kopplade till djurgårdsavtalet som upphörde 1 januari 2017 samt Sättra Infartsparkering. Mässan har lägre besöksintäkter på grund av lägre beläggning och Medborgarplatsen P-hus har påverkats negativt på grund av avstängning av Söderledstunneln.

Rörelsekostnaderna uppgår till 293,2 mnkr. Jämfört med samma period föregående år har kostnaderna ökat med 8,2 mnkr.

Hyreskostnaderna är 0,8 mnkr högre än samma period föregående år och uppgår till 166,5 mnkr. Huvudorsaken till de högre kostnaderna är ökad omsättningsbaserad hyra på grund av ökade intäkter samt högre fastighetsskatt då Arenagaraget tillkommit. Däremot har arrendekostnaderna gått ner då bolaget inte längre har kvar djurgårdsavtalet.

Personalkostnaderna uppgår till 32,1 mnkr, vilket är 1,4 mnkr högre jämfört med föregående år. Förklaringen är främst ett högre antal vakanser under 2016.

Övriga driftskostnader uppgår till 64,0 mnkr, vilket är 2,0 mnkr högre jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade kostnader avseende marknadsföring, konsult och IT.

Avskrivningarna uppgår till 30,6 mnkr, vilket är 4,0 mnkr högre jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror på avskrivningarna för de nya anläggningarna Arenagaraget och Råckstabergget som tillkom under senare delen av år 2016.

Årsprognos

Stockholm Parkering prognostiserar ett årsbokslut med ett resultat efter finansnetto om 114,0 mnkr före dispositioner och skatt. Jämfört med budget om 75,1 mnkr är det ett ökat resultat om 38,9 mnkr. Jämfört med tertialrapport 1 har prognosen i tertialrapport 2 ett ökat resultat om 14,3 mnkr.

Resultatförändringen jämfört med budget och förklaras i huvudsak av ökade besöks- och kontrollavgiftsintäkter samt lägre driftskostnader.

De totala prognostiserade intäkterna uppgår till 588,2 mnkr, vilket är 11,9 mnkr över nivån i prognos 1 och 26,3 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2016 uppgick till 570,9 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst ökade intäkter från besöksparkering

och kontrollavgifter. De ökade besöksintäkterna beror på höjda taxor, tillkommande anläggningar samt högre beläggning på grund av den nya parkeringsplanen. Intäktsutvecklingen på bolagets besöksparkeringar är alltid osäkra, till exempel kan trafikavstängningar slå hårt på bolagets besöksanläggningar, således är de svåra att uppskatta. Den 1 juli 2017 höjde bolaget kontrollavgifterna med samma nivå som staden höjde felparkeringsavgifterna, vilket är orsaken till de ökade intäkterna avseende kontrollavgifter.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 465,1 mnkr, vilket är 3,2 mnkr lägre än prognos 1 och 14,5 mnkr lägre jämfört med budget. Rörelsekostnaderna år 2016 uppgick till 436,6 mnkr.

Hyseskostnaderna beräknas uppgå till 247,0 mnkr, vilket är 0,8 mnkr lägre än prognos 1 och 1,3 mnkr högre jämfört med budget. Ökningen mot budget beror på tillkommande anläggningar samt högre omsättningsbaserade hyror på grund av ökade intäkter.

Övriga driftkostnader beräknas uppgå till 121,2 mnkr, vilket är 1,8 mnkr lägre än prognos 1 och 15,1 mnkr lägre än budget. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 101,8 mnkr. Kostnadsminskningen jämfört med budget förklaras främst av att bolaget i budget tagit höjd för högre IT-kostnader på grund av byte av ekonomisystem samt oförutsedda kostnader avseende fastighetsunderhåll.

Det långsiktiga fastighetsunderhållet har prognostiserats till 2,7 mnkr, vilket är 2,3 mnkr lägre än budgeterat. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot Humlegården P-hus och samtliga infartsparkeringar.

Avskrivningarna beräknas uppgå till 45,7 mnkr, vilket är i nivå med prognos 1 och 0,5 mnkr lägre än budgeterat. Föregående år uppgick avskrivningarna till 42,3 mnkr. Avvikelsen mot föregående år beror på högre avskrivningar för byggnader då Arenagaraget och Räckstabergat aktiverades under senare delen av 2016.

Personalkostnaderna har beräknats till 50,8 mnkr vilket är 0,9 mnkr lägre än prognos 1 och 0,7 mnkr lägre än budget.

Finansnettot beräknas uppgå till 9,1 mnkr, vilket är en justering med -0,8 mnkr jämfört med prognos 1 och -1,9 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen beror på en högre räntenivå.

Bolagets upplåning från stadens finansavdelning prognostiserar att uppgå till cirka 800 mnkr vid utgången av 2017. Bolagets upplåningslimit är 1 000,0 mnkr.

D: Stora projekt och investeringar

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 44,2 mnkr, vilket är 6,0 mnkr högre än budgeterad volym. Avvikelsen förklaras av att bolaget på begäran från Stockholms stad har tidigare lagt färdigställandet av sista etappen i Strimlan.

Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

- Styrelsen fattade 2017-06-15 ett reviderat genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen Hagastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investering är bedömd till 104,0 mnkr.

- Bolagets styrelse godkände 2017-06-15 för sin del, genomförandebeslutet samt föreslog att koncernstyrelse och kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringen är bedömd till 570,0 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för investeringen 2013-12-02. Koncernstyrelsen fattade 2017-09-11 genomförandebeslut för investeringen.

Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- Ett inriktningsbeslut fattades år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum. Investeringskosten är beräknad till 200,0 mnkr.
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut för att uppföra ett nytt underjordiskt garage i Fortum Värmes tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Kommunfullmäktige fattade beslut 2016-10-17 om inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1 200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsgaraget till en total investeringsutgift om cirka 535,0 mnkr.
- 2014-10-01 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om ett nytt P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet. Investeringskosten har beräknats till 108,0 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 50 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut om ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Investeringskosten har beräknats till 212,5 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 30-40 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.
- Bolagets styrelse fattade 2016-06-09 ett inriktningsbeslut om ett nytt garage i området Klockelund. Investeringen har beräknats till 60,0 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 40 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.
- Bolagets styrelse fattade 2016-06-09 ett inriktningsbeslut om ett nytt garage vid Bolidenvägen. Investeringen har beräknats till 180,0 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 30-40 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Den växande staden kräver allt högre krav på att ytor används effektivt. En allt större del av parkeringen ska ske på tomtmark. Gatuutrymmet ska främst användas av den rörliga trafiken. Stockholm Parkering finns med i stadens nya utvecklingsområden redan i planeringsstadiet och bygger effektiva parkeringslösningar för området. Byggandet bidrar till en bättre stadsmiljö, ett vackrare och tryggare Stockholm.

Under perioden inträffade en brand i Brommagaraget. Bolagets krisberedskap aktiverades. Stockholm Parkering arbetar kontinuerligt med metoder och åtgärder för att minska sårbarheten och öka förmågan att hantera allvarliga händelser och risker när de inträffar. Bolaget anser att krisberedskapen fungerar väl.

Bolaget anser att trygghet i garagen är viktigt. Under perioden installerades extra mobiltäckning i Vattugaraget. I Arenagaraget har dörrar bytts till glas och i Råckstagaraget har förberedelsearbete pågått inför montage av övervakningskameror under perioden.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

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

Under perioden januari till och med augusti har 107 nya laddstationer installerats för elbilar. Totalt är antalet för närvarande 916. Laddstolparna kommer att öka bolagets energiförbrukning men minska utsläpp från biltransporter något som i sin tur kompenserar för den ökade energianvändningen.

Kartläggningen över energiförbrukningen som görs tillsammans med Energicentrum för de egna anläggningarna har fortsatt under tertial 2. Bolaget har bland annat gjort mätningar på p-hus S:t Eriksplan och konstaterat att anläggningen drar onödigt mycket ström. Arbetet med kartläggningen kommer att fortsätta fram till 2019.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolaget bidrar till hållbar mobilitet. Transporter ska vara hållbara ur ett miljö- och trängselperspektiv. Genom att tillhandahålla och bygga en infrastruktur för att ladda elbilar skapas förutsättningar för fler att skaffa miljövänliga elbilar. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till effektivare användning av bilen.

Antalet cyklister i Stockholm har ökat. Många har upptäckt att cykeln vanligen är det snabbaste transportslaget att färdas med. Stockholm Parkering tar samhällsansvar genom att bland annat installera uthyrningsbara cykelboxar. Bolaget ansvarar även för anläggningar endast för cyklar.

Stockholm Parkering har under perioden fått tre nya anläggningar med cykelparkeringar. Totalt finns cykelparkering i 32 anläggningar. Cykelparkeringsrätt finns i totalt 20 anläggningar och har utökats med två under perioden.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Avfall ska tas om hand på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras och återvinningscentralerna ska bli mer tillgängliga. Det pågår en rad aktiviteter för att nå målen

inom miljöområdet, inte minst för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Stockholm Parkering arbetar med sopsortering i egna verksamheter, nyproduktion och befintligt bestånd.

Antalet parkeringsplatser vid infarter har under perioden ökat med 320 platser vilket har fördelats på sex olika anläggningar vid idrottsplatser i bland annat Enskede, Sättra och Bandhagen.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholms invånare ska i största möjliga mån skyddas från skadliga ämnen. 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 bland annat krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår vid upphandling av varor och tjänster. Stockholm Parkering har under perioden ställt krav på samtliga upphandlingar att alla varor och byggmaterial ska vara giftfria.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Riktade insatser till unga och grupper som står långt från arbetsmarknaden intensifieras under 2017. 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 Arbetsmarknadsnämnden erbjuda platser för Stockholmsjobb (kommunala visstidsanställningar) samt praktikplatser via Jobbtorg Stockholm.

Stockholm Parkering har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsdelsnämnden i Rinkeby-Kista. Bolaget har under sommaren tagit emot fem feriearbetare.

Bolaget har tidigare beslutat att erbjuda fler personer så kallade stockholmsjobb än planerat i budget. Bolaget räknar med att anställa elva personer. Fördelningen av kandidater från arbetsmarknadsförvaltningen har dock blivit försenat. Bolaget räknar med att rekryteringarna ska vara klara senast till årsskiftet.

Administrativa projekt

Stockholm Parkering största administrativa projekt under 2017 var införandet av nytt ekonomisystem. I enlighet med stadens övergripande plan genomfördes bytet till nytt ekonomisystem Agresso den 2 maj 2017. I samband med tertialrapport 2 kommer bolaget för första gången att göra delårsbokslut i Agresso.

Inför 2018 kommer Stockholm Parkering införa ett nytt diariehanteringssystem kallat eDok. Nuvarande dokumenthanteringssystem Insyn och Diabas kommer att försvinna och ingå i nya eDok. Bolaget avser att påbörja arbetet med bytet under hösten 2017.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget arbetar aktivt med mångfaldsfrågor och ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering. Många medarbetare är flerspråkiga i bolaget vilket innebär möjligheter till utökad service. Bolaget främjar jämställdhet genom att bland annat använda kompetensbaserad intervju-teknik vid rekryteringar. Bolaget reviderar årligen samtliga policyer. Jämställdhetsperspektivet är en viktig faktor för att trygga värdegrunden.

Bolagets arbete med att uppnå ett mer jämlikt deltagande i medborgardialoger sker genom att bedriva nära samarbete medborgarna. Till exempel har kontinuerliga informationsmöten hållits med berörda medborgare under pågående byggprojekt.

Dialog med medborgare sker även dagligen via Kundservice, där bolaget kan svara på flera olika språk. Personlig service på Kundservice eller kontakt via telefon och e-post främjar för frågor och synpunkter som kan falla utanför den avsedda ramen för medborgardialogen. Bolaget kan därmed fånga upp medborgarnas engagemang och även de synpunkter och frågor som normalt faller utanför ramen och på så sätt skapa synergieffekter.

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

En viktig del av att vara en stad som lever upp till mänskliga rättigheter är att synliggöra exempelvis diskriminering. Det finns sju lagstadgade diskrimineringsgrunder: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, ålder samt funktionsnedsättning.

Bolaget arbetar mot diskriminering och förtryck bland annat ur ett medarbetarperspektiv, till exempel genom preventivt arbete och att erbjuda adekvat stöd i händelse av våld eller förtryck. Bolaget har under perioden bland annat uppdaterat arbetsplatspolicyn där handlingsplanen för hot och våld har blivit tydligare.

Bolaget informerar årligen samtliga anställda om bolagets värderingar genom den reviderade policyn som medarbetarna undertecknar och tagit del av, det vill säga nolltolerans mot våld och förtryck i alla former. Stockholm Parkerings förhoppning är att värderingarna även ska speglas av medarbetarna utanför arbetet, för att bidra till en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget ska vara bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Genom hälso- och friskvårdsinsatser, kompetensutveckling, tidiga insatser vid sjukskrivning och rehabilitering och fackliga samverkansavtal skapas goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Syftet att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. För att bolagen ska nå målen måste medarbetarna vara nöjda och ett strukturerat och förtroendeskapande ledarskap finnas. Det ska vara enkelt

att kombinera föräldraskap med arbete. Rekryteringar ska baseras på kompetens. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att sänka sjukskrivningstalen. Medarbetarenkätens resultat ska följas upp.

Under perioden har bolaget fortsatt arbetet med att sänka sjukfrånvaron. Den genomsnittliga sjukfrånvaron från januari till och med juli månad är 2,8 procent. Föregående år och period var motsvarande siffra 6,1 procent. Under perioden har även arbetet med att följa upp medarbetarenkäten också pågått. Delaktighet med tydligt ansvar för såväl arbetsuppgifter som uppföljning av resultat borgar för ständiga förbättringar och en arbetsmiljö som attraherar, utvecklar och behåller medarbetare.

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 den fysiska och digitala, som en naturlig beståndsdel i den dagliga verksamheten. Att tillhandahålla attraktiva parkeringsplatser med hög tillgänglighet och hög nyttjandegrad bidrar till att stadens gatuutrymme används till platser som främjar möten mellan alla människor och bidrar till tryggare stadsmiljöer. Genom att finnas med tidigt i stadens planering bidrar bolaget med kunskap och blir en viktig intressent när det gäller parkering.

Bostadsbolagen och andra fastighetsägande bolag ska fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheter och se till att byggnader/bostäder och offentlig miljö ska vara tillgängliga, utan fysiska hinder, så att alla kan delta på lika villkor.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmarna ska känna att de har möjlighet att påverka Stockholms utveckling. Inflytandet över närmiljön ska stärkas. Stockholm Parkering har särskilda informationsmöten för att öka medborgarnas inflytande under pågående byggprojekt. Dialog med medborgare sker även dagligen via bolagets kundservice. Bolagets kundservice erbjuder svar på olika språk vilket ökar medborgarnas delaktighet. Den personliga servicen, kontakten via telefon, fax eller e-post ökar även bolagets möjlighet att fånga upp frågor som finns utanför ramen för ordinarie medborgardialog.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget ställer sociala krav på leverantörer och entreprenörer samt utvecklar förutsättningarna att skapa delaktighet och mångfald. Stockholm Parkering följer stadens program för inköp och upphandling. Alla upphandlingar ska följa upphandlingslagstiftningen och genomföras affärsmässigt. Alla inköp och upphandlingar sker med utgångspunkt i grundprinciper om likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet och ömsesidigt erkännande.

Stockholm Parkering ställer krav på seriositet i form av rating på leverantörer, att leverantörer skall ha betalt skatter och avgifter. Bolaget deltar i centrala upphandlingar där nära behov av vara/tjänst finns. Därtill nyttjar bolaget enkla anbudsformulär för att underlätta för små företag att lämna anbud.

Bolaget följer antidiskrimineringsklausulen i enlighet med Stockholms stads program för upphandling och inköp. Vid köp av varor ställs krav enligt FN och ILO. Bolaget ställer krav på att löner och förmåner på inblandad personal minst skall motsvara tillämpligt kollektivavtal för aktuell tjänst som upphandlas.

Bolaget har entreprenader och kontraktvillkor i enlighet med anvisningsdokumentet - Vägledning till Gemensamma miljökrav för entreprenader. Bolaget ställer krav på att varor ej får innehålla prioriterade miljöfarliga ämnen enligt upprättad lista. Bolaget ställer krav på låg energiförbrukning i levererade produkter till exempel LED-belysning.

Bolaget har tydliga tilldelningsmeddelanden där utvärderingspris alltid framgår och tillämpar alltid öppna upphandlingar publicerade i stadens upphandlingsverktyg Tendsign.

Hållbarhetsrapport

Bolagen ska utveckla hållbarhetsredovisningar enligt ny lagstiftning. Hållbarhetsredovisningen ska utgöra ett verktyg för att driva arbetet med hållbart företagande framåt genom att systematiskt arbeta med tydlig rapportering och uppföljning. I december 2016 antogs ändringar i årsredovisningslagen som innebär obligatorisk hållbarhetsrapportering för stora företag i Sverige. Områdena miljö, sociala frågor, personal, mänskliga rättigheter och antikorrupcion är obligatoriska områden som ska behandlas.

Stockholm Parkering har påbörjat arbetet med att skapa en hållbarhetsrapport som ska bifogas till årsredovisningen. Som stöd i processen samarbetar bolaget med en extern konsult från Ernst & Young. Som redovisningsramverk kommer GRI Standards att användas. Bolaget har som ett första steg genomfört en intressent- och väsentlighetsanalys, där bolaget planerar att välja ut tre viktigare områden utöver de obligatoriska uppgifterna. Bolaget kommer därtill att färdigställa ett utkast i början av december för avstämningsgranskning med revisorerna.

VD-kommentar Tertial 2 - 2017, Stockholms Stadsteater AB

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet och den konstnärliga friheten som grund. Bolaget ska erbjuda verksamhet i form av teater, litteratur, dans, konst, design, film, musik, debatt och annan kulturell produktion av hög kvalitet, präglad av både bredd och spets.

Under perioden januari till augusti 2017 har Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet tagit emot 518 015 besökare till sin programverksamhet, vilket är en ökning med 29 852 besökare, eller 6 %. De flesta verksamheterna visar en positiv utveckling av antal besökare jämfört med 2016, Vällingby utmärker sig med ökat antal besökare med 114 % (2 063 besökare) jämfört med 2016, då vi under 2017 haft full verksamhet sedan årsskiftet. De totala biljettintäkterna för bokade program uppgår till 55,7 mnkr för perioden, jämfört med 44,5 mnkr föregående år, en ökning med 23 %. Förutom teaterverksamheten kan beläggas att musik och evenemang ökat sina biljettintäkter med 1,0 mnkr, motsvarande 89 % jämfört med föregående år. Teater-scenkonst verksamheten har under perioden haft en publik på 169 281 personer, vilket är en ökning jämfört med 2016 med 26 515 besökare, motsvarande 19 %, vilket gett ökade intäkter om 8,2 mnkr eller en ökning i biljettintäkterna på 22 %. Antalet föreställningar har minskat jämfört med 2016, vilket förklaras av att 2016 inleddes med flertalet teater-scenkonst produktioner med ”decemberpremiär” 2015, som hänförs till 2016 års statistik. Även litteratur programmen är färre år 2017, vilket förklaras av att delar av biblioteksverksamheten varit stängd under våren 2017 för ombyggnation. Konst/Design har under sommarmånaderna bjudit på utställning i tidigare ”bibliotek plattans” gamla lokaler, för att möta flödet av besökare till huset under ombyggnadsperioden.

	T2 2016 Kr	T2 2016 Besökare	T2 2016 Förest.	T2 2017 Kr	T2 2017 Besökare	T2 2017 Förest.	Diff föreg år Kr	%	Diff föreg år Besök.	%	Diff föreg år Förest.	%
Teater	36 346 174	142 766	580	44 498 670	169 281	440	8 152 496	22%	26 515	19%	-140	-24%
Dans	770 115	7 285	149	1 499 896	12 700	76	729 781	95%	5 415	74%	-73	-49%
Musik - Evenemang	1 101 225	28 227	273	2 084 954	17 213	59	983 729	89%	-11 014	-39%	-214	-78%
Litteratur	233 440	24 236	689	399 380	27 010	467	165 940	71%	2 774	11%	-222	-32%
Konst - Design	1 302 992	43 550	369	629 413	28 077	623	-673 579	-52%	-15 473	-36%	254	69%
Forum - Debatt	114 488	6 968	92	245 046	9 534	46	130 558	114%	2 566	37%	-46	-50%
Film	889 713	9 908	610	920 191	10 522	558	30 478	3%	614	6%	-52	-9%
Skärholmen	242 981	7 392	110	321 226	8 956	86	78 245	32%	1 564	21%	-24	-22%
Vällingby	221 769	1 691	39	161 479	3 754	85	-60 290	-27%	2 063	122%	46	118%
Fri Scen	397 590	3 443	57	589 729	4 228	69	192 139	48%	785	23%	12	21%
Parkteatern	420 000	187 585	217	675 000	201 011	193	255 000	61%	13 426	7%	-24	-11%
Soppteatern	3 094 976	19 617	156	3 215 824	17 584	138	120 848	4%	-2 033	-10%	-18	-12%
Marionetten	336 325	5 495	109	261 913	5 098	116	-74 412	-22%	-397	-7%	7	6%
Kretsteatern				204 811	3 047	27	204 811		3 047		27	
Totalsumma	45 471 788	488 163	3 450	55 707 532	518 015	2 983	10 235 744	23%	29 852	6%	-467	-14%

Då vuxenbiblioteken samt TioTretton haft stängt för ombyggnad under perioden jan – 15 augusti, samt Rum för Barn haft stängt för fönsterbyte 7-31 augusti är jämförelse mellan åren avseende besök och utlån missvisande.

Antal besökare	Jan – Aug 2016	Jan – Aug 2017
Kulturhuset Bibliotek Vux	518 688	14 767
Rum för Barn	111 146	98 324
TioTretton	43 359	5 119
Lava bibliotek & Verkstad	55 576	50 021
Kulturhuset Bibliotek	728 769	168 231
Antal utlån	Jan – Aug 2016	Jan – Aug 2017
Böcker, manuskript	79 661	28 086
- Därav barnböcker	34 124	19 614
- Därav vuxenböcker	45 537	8 472
AV-media	33 408	6 105
Övrigt	1 920	327
Totalt	114 989	34 518

Arbetet med utgångspunkt från kommunfullmäktiges inriktningsmål har fortlöpt enligt plan utan några större avvikelser eller förändringar. Förutsättningarna för att uppfylla målen med tillhörande indikatorer bedöms vara goda.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den 11 juni firade Parkteatern 75 år med ett omfattande jubileumsprogram i Vitabergsparken. Årets Parkteatersäsong startade dock redan 1 juni och avslutades med augusti månads utgång. 2017 presenterade Parkteatern 194 arrangemang med ett mycket varierat utbud till en publik på totalt 201 011 personer på 53 platser, varav 30 olika platser i ytterstaden. En ny uppskattad programpunkt var Holger Bloms favoritpromenad som lockade 945 promenerare under fyra tillfällen. Holger Blom var fader till Stockholms parker och grundare av Parkteatern.

Augusti har varit en händelserik månad. Den 15 augusti gick startskottet med Öppet hus och höstsamling på Plattan där smakprov erbjöds från höstens program. Då invigdes det nyrenoverade biblioteket på plan 2 där den uppskattade verksamheten TioTretton har fått större lokaler och vuxenbiblioteket har flyttat dit från Plattan-planet. Nu är en betydande del av biblioteksverksamheten samlad i ändamålsenliga och för besökarna attraktiva lokaler. Gensvaret från besökarna är mycket positivt.

Samma dag invigdes även Idag på Plattan. Det är vår nya spelplats på Sergels torg som 3-4 gånger i veckan erbjuder ett konstnärligt program. De konstnärliga avdelningarna och externa parter kommer att stå för innehållet.

Plattan och framförallt konstverket ”Du gamla, du fria” av konstnären Mattias Norström med sin skeva och slokande flaggstång har rönt mycket uppmärksamhet under sensommaren. Verket har diskuterats i media och Forum/Debatt i samarbete med Konst/Design och mode har arrangerat debatter i Kulturhuset.

Det är dock inte bara i innerstaden det händer. Den 26 augusti var det Vällingby Kulturdag med ett brett spektra av aktiviteter på Vällingby torg och i Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby. I Skärholmen har ett större samarbete med Kulturskolan/El Sistema (med ca 750 engagerade barn) inletts som innebär att Skärholmens scenrum kommer att vara platsen för El Sistemas musikträffar och konserter i Skärholmens stadsdel. Den 9 september invigs biografen i Skärholmen som med detta ytterligare breddar Kulturhuset Stadsteaterns utbud till publiken i ytterstaden. Kretsteatern som startades upp i januari 2017 spelade under våren 27 föreställningar på fyra platser i ytterstaden, för 3 027 besökare. Under hösten planeras verksamheten till ytterligare fyra nya spelplatser. Kretsteatern fyller verksamheten med produktioner från Marionetteatern, enaktare från Soppteatern, det fria kulturlivet och i samarbete med övriga delar av Kulturhuset Stadsteatern.

Säkerhetsarbetet har stått på agendan under tertial 2. Erfarenheterna från utrymningen i samband attentatet på Drottninggatan fredagen den 7 april och arbetet de efterföljande dagarna har utvärderats. Det har resulterat i en något förändrad krisorganisation och en handlingsplan med åtgärder, där flertalet redan genomförts. Arbetet med att öka säkerheten för besökare och publik fortgår och är en viktig del i planeringen av lokalernas utformning efter det planerade stambytet år 2019.

Den minnesvägg som spontant växte fram på fasaden vid varuhuset Åhléns efter attentatet flyttades till Kulturhuset den 2 juni. Ett mycket stort antal personer, stockholmare såväl som besökare i staden, har uppsökt minnesväggen på plan 1 och många har valt att delge sina tankar genom att skriva några ord och fästa på väggen. Den 24 augusti flyttades väggen till Stadsmuseet för arkivering.

Vår planering inför det planerade stambytet och stängningen av verksamheten vid Sergels Torg tog fart innan sommaren. Vid två halvdagar samlades alla medarbetare i workshops för att bl.a. diskutera möjligheterna att möta ny publik och stärka samarbetet mellan yrkesgrupper och konstnärliga genrer när verksamheten måste söka sig till nya platser. Farhågor inför den temporära utflytten och vad som är viktigt att tänka på i ett medarbetarperspektiv diskuterades också. Engagemanget under dessa dagar var stort. I den första workshopen skedde diskussionerna arbetsplatsvis, i den andra blandades yrkesgrupperna, vilket var mycket uppskattat. Nu finns ett digert och användbart material för den projektorganisation som skapats för det fortsatta planeringsarbetet.

En central del i planeringen inför renoveringen vi Sergels torg är samarbetet i den projektledningsgrupp som leds av Fastighetskontoret och där bl.a. ärendet bereds med förslag till genomförandebeslut som kommer behandlas i Fastighetsnämnden i november.

Fastighetskontorets arbete med att byta glaset i Kulturhuset Stadsteaterns fasad fortgår vilket påverkar tillgängligheten till huset där olika passager är avstängda från tid till annan.

Implementeringen av stadens gemensamma ekonomisystem Agresso samt det nya budget och analysverktyget som är kompatibelt med Agresso, har tagit mycket tid i anspråk på ekonomienheten under hela våren. Agresso implementerades 1a maj 2017, och för ekonomienheten har arbetet med såväl den löpande ekonomihanteringen som avstämningar vid månadsbokslut krävt mer tid än tidigare.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet per 31 augusti 2017 uppgår till -216,4 mnkr, vilket är 13,3 mnkr bättre än resultatet för motsvarande period förra året. Resultatet är bättre både på grund av ökade intäkter om 8,7 mnkr samt lägre kostnader om 4,7 mnkr jämfört med 2016.

Kulturhuset Stadsteaterns egenintäkter för tertial 2, 2017 uppgår till 67,0 mnkr, vilket är 8,3 mnkr högre än föregående år och 6,9 mnkr högre än budget för motsvarande period. Det är huvudsakligen den ökade biljettförsäljningen som ger de ökade intäkterna. Som en följd av budgetering enligt försiktighetsprincipen enligt rekommendation från EY, riskerar inte verksamheten att teckna in kostnader som sedan inte täcks av egenintäkter under året.

Kostnaderna för perioden uppgår till 318,6 mnkr vilket är 4,7 mnkr lägre än kostnaderna föregående år för samma period. Det är framför allt produktionskostnaderna som är lägre i år och den största förklaringen är att vi år 2016 inledde året med flera premiärer än år 2017. Det ger högre produktionskostnader, då kostnaden belastar det år produktionen har premiär.

Finansnettot uppgår för perioden till -1,9 mnkr, jämfört med -2,4 mnkr föregående år.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -360,0 mnkr i enlighet med fastställt koncernbidrag för 2017.

Intäkterna beräknas uppgå till 157,1 mnkr, varav biljettintäkterna beräknas uppgå till 85,0 mnkr. Det är en ökning av de totala intäkterna med 9,2 mnkr (6,2 %) jämfört med 2016 och en ökning med 9,5 mnkr (6,5 %) jämfört med budget för innevarande år. Biljettintäkterna beräknas öka med 10,4 mnkr (13,9 %) jämfört med föregående år och med 10,3 mnkr (13,8 %) jämfört med budget innevarande år. 2016 var ett mellanår, med lägre antal besökare och lägre biljettintäkter, och utifrån det utfallet balanserade vi våra kostnader under året löpande. 2017 med en budget baserad på utfall 2016 ger en mycket säkrare ekonomi med möjlighet att fatta beslut om exempelvis fler produktioner under hösten, som en följd av högre intäkter än budgeterat.

De totala kostnaderna beräknas uppgå till 517,1 mnkr, där personalkostnaden är den största kostnaden på 275,3 mnkr eller 53,2 %. Kostnaderna beräknas bli 9,5 mnkr högre än budget, som huvudsakligen avser ökade kostnader för visstidsanställd eller pjäskontrakterad personal, som en följd av ökad produktion jämfört med budget. Kostnaderna beräknas totalt bli 17,2 mnkr högre än föregående år, huvudsakligen personalkostnader, för såväl tillsvidareanställd personal efter lönerevision, samt för fler visstidsanställd konstnärlig personal och tekniks/administrativ personal. Självfinansieringsgraden för år 2017 beräknas i prognosen ligga på 20 %, att jämföras med 19% föregående år. Avskrivningarna ökar i prognosen som en följd av investering i det nya biblioteket i Kulturhuset, och beräknas uppgå till 14,0 mnkr, vilket är 2,2 mnkr högre kostnad än budget och 3,1 mnkr högre kostnad än föregående år.

Finansnettot uppgår till -3,4 mnkr, vilket är 0,6 mnkr bättre än budget och 0,2 mnkr bättre än föregående år.

De totala investeringarna beräknas uppgå till 11 mnkr, i enlighet med rapporterad investeringsnivå T1. Investeringarna avser såväl fastighets som inredningsinvestering i de nya biblioteken på plan 2 i Kulturhuset, samt en första delinvestering av nytt rå-system på Stora Scenen, som har kommit på plats under sommaren. Även nyinvesteringar på scenerna och i fastigheten vid Sergels Torg är del av årets investeringar.

D: Stora Projekt och Investeringar

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Fastigheten Skansen 23, med byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset, invigdes för drygt 40 år sedan. De tekniska installationerna i fastigheten har uppnått sin tekniska livslängd och en upprustning planeras. Kulturhuset Stadsteatern har tillsammans med Fastighetskontoret upprättat ett tjänstutlåtande (Dnr ST2017- 39/27) vilket låg till grund för det inriktningsbeslut i kommunfullmäktige 2017-04-24 om upprustning av de tekniska installationerna inom fastigheten. Ett genomförandebeslut planeras att kunna fattas under januari 2018. Investeringen genomförs av Fastighetsnämnden.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Kulturhuset Stadsteatern är etablerat i ytterstaden genom verksamheterna i Skärholmen och Vällingby och de turnerande verksamheterna Kretsteatern och Parkteatern.

Kretsteatern som startades upp i januari 2017 spelade under våren 27 föreställningar på fyra platser i ytterstaden, för 3 027 besökare. Under hösten planeras verksamheten till ytterligare fyra nya spelplatser. Kretsteatern fyller verksamheten med produktioner från Marionetteatern, enaktare från Soppteatern, det fria kulturlivet och i samarbete med övriga delar av Kulturhuset Stadsteatern.

Under sommaren har Parkteatern genomfört 194 arrangemang, varav 82 i ytterstaden, med ett mycket varierat utbud till en publik på totalt 201 011 personer på 53 platser, varav 30 i ytterstaden.

Verksamheterna i Skärholmen och Vällingby bidrar i hög grad till att levandegöra dessa stadsdelar. Målsättningen med verksamheten i Vällingby är att arbeta med den lokala förankringen i civilsamhället. Vällingby är ett kulturhus och en mötesplats i ett nära samarbete med Vällingby Medborgarhusförening Trappan. Utifrån de lokala frågorna och ett konstnärligt perspektiv utvecklas scenkonsten med en speciell tyngdpunkt på dans och rörelse, med delaktighet av unga vuxna.

Med barn och ungdomsscenen i Skärholmen görs kultur tillgänglig för alla barn och unga på lika villkor, vilket är grundtanken i verksamheten. Här riktas blicken mot omvärlden på jakt efter berättelser, föreställningsformer och nya sätt att möta publiken. Skärholmens scenens uppdrag är att spela för barn och unga från 5 till 19 år men någon övre åldersgräns finns inte. Ett större samarbete med Kulturskolan/El Sistema i Skärholmen (med ca 750 engagerade barn) har inletts som innebär att Skärholmens scenrum kommer att vara platsen för El Sistemas musikträffar och konserter i Skärholmens stadsdel. Vidare har det omfattande förberedelsearbetet inför invigningen/öppnandet av den nya biografens den 9 september stått i tydligt fokus med såväl teknisk utveckling som rekrytering av nya medarbetare samt vidareutbildning.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Verksamheten i Skärholmen har löpande kontakt med stadsdelsförvaltningen och genomför flera aktiviteter som väl stämmer överens med ambitionerna i det lokala utvecklingsprogrammet. Exempelvis bjuds alla femåringar in till verksamheten varje år och

det är flera aktiviteter som riktar sig till flickor som är en prioriterad grupp i stadsdelens lokala utvecklingsprogram. Skärholmen har också ett mycket nära samarbete med de skolor som finns i området. Verksamheten i Vällingby har kontakt med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning inom ramen för det lokala utvecklingsprogrammet. Samarbetet med skolor inom området och delar av civilsamhället utvecklas kontinuerligt.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Det omfattande bytet av samtliga fönster i Kulturhusets fasad syftar bl.a. till att minska energiförbrukningen och skapa en bättre inomhusmiljö. Som tidigare sker viss återanvändning av material i våra ateljéer och verkstäder.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva – Sommarjobb

Sommaren 2017 utökades antalet platser för ungdomar och vi tog emot 14 ungdomar vilket är 6 fler sommarjobbplatser än planerat. Mottaget av ungdomarna har skett i samverkan med deras hemstadsdelar.

Vi hade också förmånen att vara med i Stockholm Open, ett projekt där unga i ytterstaden, genom sin stadsdel fick möjlighet att som feriearbete göra praktik på PR- och reklambyråer. Nio grupper med cirka fem personer i vardera fick i uppdrag att titta på hur Kulturhuset Stadsteatern kan använda den planerade flytten år 2019 som en marknadsföringsaktivitet för att lära känna och attrahera ungdomar i Stockholms ytterstad. Flera förslag som togs fram var intressanta och relevanta. Att personer som inte är frekventa besökare vid Sergels torg betraktar och analyserar verksamheten är mycket värdefullt. Ungdomarnas idéer kommer användas för att utveckla vår verksamhet och kommunikation i samband med den planerade flytten år 2019 men även i planeringen av 2020 när verksamheten återvänder.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Arbetet med uppdatering av den könsuppdelade lönestatistiken pågår och avslutas under hösten.

En publikundersökning har genomförts vid Parkteaterns verksamhet under sommaren och nu tas nästa steg för att omfatta samtliga verksamheter i undersökningen. Den kommer vara klar senare i höst och förväntas ge ökad kunskap om vår publik, bl.a. i ett jämställdhetsperspektiv.

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

På Kulturhuset Stadsteatern råder nolltolerans mot kränkande särbehandling. Det finns tydliga riktlinjer som bl.a. kommuniceras vid nyanställning om hur hen ska gå till väga om hen noterar att någon blir utsatt eller om hen själv blir det.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Arbetet med resultatet av medarbetarundersökningen har fortsatt på arbetsplatserna. Det gemensamma förbättringsområdet handlar om styrning. Ett antal initiativ har tagits för att utveckla styrningen. Samtliga avdelningar är i färd med att ta fram verksamhetsplaner för 2018. Implementeringen av chefs- och medarbetaruppdrag fortlöper och kommer vara klar till årsskiftet. Under hösten inleds en kompetensanalys där det första steget är att kartlägga medarbetarnas kompetens. Analysen kommer bl.a. användas för att planera eventuella kompetenshöjande insatser under 2019 när den planerade renoveringen sker av fastigheten vid Sergels torg.

Den partsgemensamma utbildningen om samverkan som inleddes under våren fortsätter. En representant för arbetsgivaren och en facklig representant för Teaterförbundet respektive Akademikerföreningen besöker samtliga arbetsplatser för att diskutera hur arbetsplatsträffarna kan utvecklas.

Sjuktalet fortsätter att sjunka och uppgår för perioden till 2,97 % att jämföras med 4,21 % för samma period förra året. Antalet övertidstimmar uppgår till 1 460, att jämföras med 1 672 föregående år, en sänkning med 12,7 %.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

För att tillgängliggöra den publika verksamheten för personer med funktionsnedsättningar genomförs vissa syntolkade föreställningar och ett antal textade föreställningar. Vid scenerna vid Sergels torg tillhandahålls hörhjälpmiddel i form av en egen textdisplay till ett antal föreställningar. Även Parkteatern har haft textade föreställningar. I biblioteken finns medier på ett stort antal språk.

En betydande del av bolagets verksamhet är med fri entré för besökarna och inom scenkonstverksamheten tillämpas differentierad prissättning.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Kulturhuset Stadsteaterns olika verksamheter har dagligen flera tusen besökare. Det sker en ständig dialog med medborgarna i många av våra verksamheter där allt som görs riktar sig till medborgarna, samt stor andel också inkluderar eget skapande, t.ex. i Lava Bibliotek och Verkstad eller dansens Megashop.

En del verksamheter har ett mer utvecklat samarbete med medborgare där verksamheten i Vällingby kan framhållas. Där formas många aktiviteter och produktioner i direkt samspel med de som bor i området. Vällingby har också ett samarbetsavtal med medborgarföreningen Trappan.

Hållbarhetsredovisning

Vi väljer att använda kravet på hållbarhetsrapportering framåtriktat, d.v.s. för att utveckla vårt hållbarhetsarbete. Vi tar avstamp i de globala hållbarhetsmålen och har identifierat vilka av dem som träffar bolagets verksamhet samt de krav som ställs på hållbarhetsredovisning i ÅRL. En översiktlig analys visar att den största förbättringspotentialen finns inom miljöområdet. Vi har därför valt att med stöd av EY göra en analys av vårt miljöarbete och identifierat de viktigaste utvecklingsområdena. Vi har även identifierat relevanta styrdokument för vårt hållbarhetsarbete och kommer ta fram indikatorer, delvis med stöd av GRI och delvis med stöd av de indikatorer som rapporteras inom ramen för ILS och som knyter an till stadens inriktningsmål.

I övrigt hänvisas till bifogad ILS-rapport samt nedanstående ekonomiska rapport med utfall samt uppdaterad prognos för året.

Stockholm den 13 september 2017

Benny Fredriksson

Stockholms Stadsteater AB							
Styrelserapport	Utfall jan - aug 2016	Utfall jan - aug 2017	Utfall 2016	Budget 2017	Tertial 1 2017	Tertial 2 2017	Utfall % av T2
Intäkter							
Biljettintäkter	45 430	55 710	74 635	74 702	80 756	85 006	66%
Övr. förest. o entréintäkter	3 823	2 760	5 353	4 270	4 460	4 214	65%
Rörelsens sidointäkter	4 032	4 284	7 140	6 413	6 901	6 262	68%
Statligt verksamhetsbidrag	34 801	35 198	52 202	52 724	52 798	52 798	67%
Övr. rörelseintäkter	5 470	4 285	8 433	9 362	9 915	8 775	49%
Summa intäkter	93 556	102 237	147 763	147 471	154 830	157 055	65%
Kostnader							
Löner och soc.avg.	-167 812	-174 489	-256 059	-252 762	-265 219	-270 623	64%
Övr. personalkostnader	-3 318	-2 704	-4 521	-4 286	-4 589	-4 622	59%
Produktionskostnader	-45 065	-32 923	-61 063	-71 370	-60 693	-55 544	59%
Upphovsrättsliga kostn.	-6 924	-7 312	-15 645	-11 697	-11 756	-11 441	64%
Marknadsföringskostnader	-6 250	-5 418	-10 968	-7 877	-8 521	-9 132	59%
Gästspel och turné	-4 559	-6 762	-8 721	-6 698	-12 550	-12 530	54%
Lokalhyror	-53 716	-55 413	-81 988	-82 904	-83 044	-83 192	67%
Övr. lokalkostnader	-5 255	-5 630	-8 568	-8 865	-8 692	-8 709	65%
Övriga kostnader	-21 690	-19 725	-34 358	-45 149	-44 194	-43 811	45%
Summa kostnader	-314 590	-310 377	-481 892	-491 607	-499 258	-499 603	62%
Resultat före avskrivningar	-221 034	-208 140	-334 129	-344 136	-344 427	-342 548	61%
Avskrivningar	-6 296	-6 361	-10 970	-11 876	-11 877	-14 038	45%
Resultat efter avskrivningar	-227 330	-214 501	-345 099	-356 012	-356 305	-356 586	60%
Finansnetto	-2 371	-1 868	-3 596	-3 988	-3 695	-3 414	55%
Resultat före bokslutsdisp.	-229 700	-216 369	-348 695	-360 000	-360 000	-360 000	60%

VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 2 2017 för koncernen Stockholm Business Region.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska samordna och utveckla regionen gentemot näringslivet. SBR ska marknadsföra Stockholm internationellt, i ett nära samarbete med näringslivet, för att attrahera besökare och investeringar till regionen utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Varumärket har framgångsrikt används under närmare 12 år och kommer framöver att kopplas än mer till Stockholms och bolagets värdegrunder om demokrati, alla människors lika värde, jämställdhet och en hållbar samhällsutveckling.

Målet med bolagets verksamhet är att Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020. Med hållbarhet avses såväl ekonomisk, social, demokratisk som ekologisk utveckling. Detta mål är svårt att preciserat mäta men det stäms av mot olika internationella jämförelser. En rapport avseende detta kommer att presenteras under hösten.

Under året har strategin Capital & Country, som arbetats fram tillsammans med Visit Sweden, implementerats. Den första större kampanjen kommer att lanseras under september. I linje med strategin har aktiviteter genomförts på ett flertal marknader såsom resemessorna MATKA i Finland och ITB i Tyskland, en social media kampanj i Indien samt ett flertal PR och pressaktiviteter. Därutöver har Visit Swedens webbaserade verktyg, med information om bl.a. Stockholm riktat till resebranschen, Travel Trade Globalt och Travel Trade Kina lanserats.

Vid transport- och logistik mässa i München genomfördes möten med internationella företrädare för logistikbolag tillsammans med en handfull andra kommuner och ett fastighetsbolag som en del i att locka investeringar och etableringar till Stockholm och regionen. Mötena genererade intressanta förfrågningar från logistikbolag som visat sitt intresse för regionen och innebar en fördjupad kontakt med respektive kommun. Några veckor efter mässan annonserade företaget NREP Logicens att man kommer att bygga ett 30 000 kvadratmeter stort lager i Brunna åt näthandel företaget Zalando. Öppnandet av anläggningen, förväntas innebära 200-300 nya arbetstillfällen.

I början av maj träffade staden ett trettiotal av besöksnäringens aktörer. Finansborgarrådet Karin Wanngård gav sin bild av besöksnäringen i Stockholm och ett förslag till ökade insatser på den kinesiska marknaden presenterades.

Den 23 maj välkomnade Finansborgarrådet Karin Wanngård representanter från näringslivet och akademien till Stockholms näringslivslunch i Stadshuset. Under mötet talade Erik Engellau-Nilsson, VD på Norrsken Foundation och Stefan Krook VD på Kivra om hur Stockholm kan bli bäst på att få fram techbolag som bidrar till ökad hållbarhet.

UEFA Europa League på Friends Arena genomfördes den 24 maj. Den turismekonomiska utredningen visar på mycket positiva effekter av matchen, motsvarande 295 miljoner kronor i turismekonomisk omsättning, där stora ökningar av holländska och engelska besökare kunnat konstateras.

Vid den årliga konferensen för internationella hotellkedjor och investerare, Nordic Hotel Conference som genomfördes i Köpenhamn den 25-26 maj, genomfördes möten med hotellkedjor och investerare som letar etableringsmöjligheter i Stockholm. Enligt den återkommande hotellrapporten som tagits fram tillsammans med andra delar av staden finns det behov av ytterligare 1 500 hotellrum i staden till år 2020, utöver de redan planerade, för att möta den framtida tillväxten.

I slutet på maj skickades synpunkter in till den statliga utredning, som regeringen tillsatt, med uppdraget att komma med förslag till åtgärder för att stärka besöksnäringen. I inspelet nämns bl.a. att besöksnäringsspolitiken bör särskiljas från regionalpolitik, få ökade resurser, samt behovet av en strategi för hållbar tillväxt inom branschen

På tre platser i Stockholms hamnar bedrivs försäljning och information riktat till kryssningsresenärer. Avsikten är att upphandla verksamheten, enligt tjänstekoncession, för 2018 och en process har satts igång för att ta fram ett underlag för upphandlingen.

I samband med Järvaveckan arrangerades en näringslivslunch med Närings- och innovationsminister Mikael Damberg och Finansborgarrådet Karin Wanngård, där lokala företagare bjöds in för att diskutera förutsättningarna på Järvaområdet. På mötet diskuterades bl.a. behovet av polisiär närvaro och utmaningar med ungdomars utanförskap i området. Underlaget från mötet kommer sammanställas med möjliga åtgärder och sändas till berörda.

Webbplatsen visitstockholm.com lanserades i juni efter en omfattande uppgradering. Genom åtgärden är nu webbplatsen tekniskt modern och lättare och snabbare att ladda upp, inte minst för internationella besökare och innefattar en ny branschwebb (B2B), Stockholm for professionals.

I arbetet med att främja Stockholm som en av Europas mest kreativa städer genomfördes i juni studiebesöksprogram för internationella musik- och teknikjournalister som rest till Stockholm för att delta på musikveckan Symposium Stockholm med konferenserna Brilliant Minds och Polar Music Talks samt evenemanget Polar Music Prize.

Under sommaren har en lång rad evenemang genomförts i Stockholm. Gemensamt för dessa är att de bidragit till att sprida bilden av Stockholm till såväl nationella som internationella besökare. För att sprida stockholmsbilden till så många som möjligt har evenemangen även speglats på webbplatsen visitstockholm.com och i sociala kanaler.

Tillsammans med de nya flyglinjer som etablerats kopplat till Connect Sweden, Singapore Airlines i maj och Air India i augusti, har marknadsförings aktiviteter genomförts i och med att de började trafikera Stockholm Arlanda Airport.

Utvecklingen av de kommersiella övernattningarna fortsätter vara positiv och följer målsättningen. Särskilt kan noteras att andelen utländska övernattningar ökar som i juni månad svarade för 45 procent av övernattningarna.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ågardirektiv som Kommunfullmäktige satt delvis kommer att uppfyllas. Årsprognosen avseende sjukfrånvaro skrivs upp med anledning av några långtidssjukskrivningar. Investeringsbudgeten justeras ned med 0,5 mnkr med anledning av

att inga större investeringar beräknas för året. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Stockholmskonjunkturen är fortsatt stark och de flesta konjunkturindikatorer pekar åt rätt håll under första kvartalet 2017. Lönesumman i privat sektor ökar på bred front med företagstjänster, bygg samt information och kommunikation som främsta draglok. Även om antalet konkurser ökar, så stärks företagandet i Stockholm genom att det startas mer än 11 nya företag per konkurs i länet.

Arbetsmarknaden stärks också ytterligare. Antalet sysselsatta invånare i länet har ökat med 35 300 eller 3 procent de senaste fyra kvartalen, där endast tillverkning och handel gått mot strömmen med negativ utveckling. Vidare minskade antalet varslade personer och arbetslösheten minskade i såväl absoluta tal som i förhållande till arbetskraften jämfört med samma kvartal 2016. Dock blev antalet lediga jobb färre under första kvartalet i Stockholm, vilket inte gällde för övriga landet.

Under de senaste fyra kvartalen har antalet invånare ökat med 38 600 personer i Stockholms län varav 13 300 i staden, vilket är en uppgång på 1,7 respektive 1,4 procent. Bostadsbyggandet minskade i både länet och staden jämfört med första kvartalet 2016, men har ökat med drygt 8 procent under de senaste fyra kvartalen.

Besöksnäringen

Juni månads drygt 1,3 miljoner kommersiella övernattningar i Stockholms län innebar en ökning med 4 procent jämfört med juni 2016. De nationella övernattningarna minskade med två procent under månaden och de internationella övernattningarna ökade med tolv procent.

Under första halvåret har därmed knappt 6,3 miljoner övernattningar genomförts vilket motsvarar en ökning med sex procent jämfört med motsvarande period föregående år. De nationella övernattningarna har under perioden ökat med fyra procent och de internationella med tio procent. Övernattningarna från utomeuropeiska gäster har utvecklats mest positivt (+17%). Besökare från USA har hittills i år gjort 50 000 fler övernattningar än i fjol – en ökning med 31 procent och från Kina har antalet övernattningar ökat med 39 procent.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2

Koncernens resultat före skatt uppgår till 26,5 mnkr för perioden vilket är 12,1 mnkr högre än utfallet föregående år.

Mellan 2015-2016 ansvarade SBR för det operativa ansvaret för Eurovision Song Contest (ESC) 2016 vilket omfattade en budgetram på 101,8 mnkr för projektperioden. Jämförelsesiffrorna mellan periodens resultat på kostnads och intäktssidan är hänförlig till SBRs medverkan i ESC.

Kostnaderna uppgår till 88 mnkr för perioden vilket är 101,8 lägre än utfallet föregående år.

Intäkterna uppgår till 113,7 mnkr för perioden vilket är 89,7 mnkr lägre än utfallet jämfört med föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,9 mnkr för perioden vilket är 0,1 mnkr högre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår budgeteras till -12 mnkr vilket ligger i linje med ägardirektiven för året. Inom årets resultat ingår en engångsutbetalning om 12 mnkr till filmfonden i syfte att fortsätta arbetet med att få fler filminspelningar till Stockholm.

Prognosen avseende kostnader och intäkter har justerats upp med anledning av en utökad budgettram från staden om 3,4 mnkr samt ökade/överförda projektmedel från externa aktörer såsom Tillväxtverket, Naturvårdsverket etc.

Kostnaderna för året budgeteras till 162,9 mnkr vilket är 16,7 mnkr högre jämfört med budget. Personalkostnaderna beräknas minska med 3,5 mnkr och uppgår därmed till 58,1 mnkr.

Intäkterna budgeteras för året till 149,7 mnkr vilket är 16 mnkr högre jämfört med budget.

De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 1,1 mnkr vilket är 0,6 mnkr högre än budgeterat för året.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Den 7 april inträffade en oönskad händelse på Drottninggatan. SBRs krisledningsorganisation var samlad drygt 30 minuter efter det inträffade. Första fokus var att etablera kontakt med alla medarbetare. Inom en timme kunde SBR rapportera till Stadsdirektören att alla medarbetare var fysiskt oskadda men några hade otrevliga upplevelser. Stockholm Visitors Center (SVC), i Kulturhuset, utrymdes omedelbart genom att medarbetarna och besökarna lämnade lokalen via utrymningsväg genom Kulturhusets garage. Vid kontoret på Drottninggatan samlades medarbetarna i rum utan fönster mot gatan. Succesivt lämnade medarbetarna lokalerna genom utrymningsvägen mot Klara Östra Kyrkogata. SBRs bedömning var att det var säkrare för medarbetarna att ta sig hem än att vara kvar i lokalerna. Strax efter klockan 18.00 var kontoret på Drottninggatan utrymt.

Cirka 90 minuter efter det inträffade var webbplatsen visitstockholm.com och visitstockholm.se uppdaterad med hänvisning till polisens webbplats. Även koncernens partnerblogg samt vissa sociala kanaler aktiverades. Klockan 21.30 fick SBR, via Stadshuset AB, besked att polisen önskade att SVC skulle hålla öppet som vanligt på lördagen och söndagen. Bemanningen på SVC förstärktes därför med flertal chefer som deltog i arbetet.

På måndag morgon samlades därefter alla medarbetare för information och en första debriefing. Medarbetare erbjöds även stödsamtal via SBRs företagshälsovård. Genomförd

utvärdering, där behovet av att myndighetsinformation kommuniceras parallellt på svenska och engelska, har därefter tillsänts staden.

I genomförd risk- och sårbarhetsanalys har en åtgärd identifierats avseende risken att en incident inträffar i förbindelse med en medarbetares resa i tjänsten. Åtgärden avser underlätta och förenkla för verksamheten och respektive chef att snabbt skapa sig en uppfattning att samtliga medarbetare är i säkerhet om de befinner sig i ett område där en oönskad händelse inträffat.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen har olika aspekter av utbud och efterfrågan på arbetskraft samt arbetstillfällen i Stockholms stad och i stadens stadsdelsområden kartlagts och analyserats. Målet har varit att synliggöra arbetsmarknadsutmaningar som är specifika för stadens olika stadsdelar samt att bidra med ökade kunskaper om tillväxt och nuläge för Stockholms lokala näringsliv. Analysen ska ses som ett arbetsverktyg för berörda att möta det lokala näringslivet och dess arbetskraftsbehov, tydliggöra kompetens- och utbildningsbehovet per stadsdel och skapa konkreta samarbetsmöjligheter mellan stadsdelarnas näringslivssamordnare och jobbtorgens matchare. Syftet med analysen är att få fler stockholmare i arbete samt nyttja skillnaderna i företagens kompetensbehov i Stockholms olika delar och strategiskt rikta rätt resurser till rätt område, utifrån företagets organisering, struktur och behov. Arbetet kommer att fortgå under hela 2017.

I samarbete med Start-Up Stockholm och berörda stadsdelsförvaltningar pågår arbetet med uppsökande verksamhet för att stödja och främja nyföretagandet, med särskilt fokus på entreprenörskap bland kvinnor och personer med utländsk bakgrund. Exempel på aktiviteter är ”Lotsen bjuder in”, deltagande i Start-Up Stockholms verksamhet ”Start-Up Bussen”, samt utbildnings-/informationsträffar för stadens etablerade företagare. Huvudfokus är stadsdelarna Skärholmen, Farsta och på Järvaområdet.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Löpande sker en översyn i verksamheten i syfte att energieffektivisera så behovet av köpt energi ska minska. En översyn har genomförts av takbelysningen i lokalerna där tillhörande tidsstyrning och rörelsesensorer m.m. har justerats och optimerats.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Genom att planera inköp av varor och tjänster ska uppkomsten av avfall, t.ex. onödiga förpackningar och emballage undvikas för att på så sätt minska avfallsmängden. I verksamheten sorteras matavfall, förpackningar, tidningar m.m. för vidare bearbetning. Eventuellt farligt avfall, däribland uttjänta batterier och elavfall sorteras separat för korrekt omhändertagande. Vid SVC tillhandahålls plastbärkassar till besökare för turistbroschyrer etc. som lämnas ut. I enlighet med gällande förordning informeras om plastbärkassars miljöpåverkan och fördelarna med en minskad förbrukning av dessa.

Stockholms miljö är giftfri

Vid upphandling av varor och tjänster ställs krav på att ämnen som utgör risk för människa eller miljö, d.v.s. miljö- och hälsofarliga, inte ingår. Anslutningen till stadens upphandlade kemikaliehanteringssystem Chemsoft är genomförd. Kemikaliehanteringssystemet hålls

löpande uppdaterat i syfte att ha kontroll på de kemiska produkterna som används i verksamheten, såsom städ- och rengöringsprodukter.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort riktas insatser för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Detta för att nå målet om en välbalanserad blandning av arbetsplatser och bostäder i stadens alla delar. Samarbetet med Start-Up Stockholm för ökad närvaro i stadens alla delar ska fortsätta och det lokala näringslivsarbetet ska stärkas i samarbete med stadsdelsnämnderna.

Sommarjobb

I samarbete med Start-Up Stockholm och arbetsmarknadsnämnden har bolaget möjliggjort för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag inom ramen för feriejobb. Detta har skett genom projektet Summer Business Challenge som skapar förutsättningar för ungdomar att utveckla och konkretisera affärsidéer kopplade till offentliga sektorn. Under tre veckor har 24 ungdomar introducerats för entreprenörskap och verktyg för att omsätta idéer till verksamheter. Som avslutning fick ungdomarna presentera sina affärsidéer för berörda förvaltningar på en gemensam aktivitet hos SBR.

Vid SVC har tre ungdomar sommarjobbat vilka rekryterats med hjälp av arbetsmarknadsförvaltningen via stadens centrala system. Därutöver har 16 personer rekryterats som säsonganställd personal vilka bidragit till att bemanna såväl SVC, under högsäsong, som kryssningsterminalerna i förbindelse med kryssningsanlöp.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Dotterbolaget Invest Stockholms (InS) huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. Arbete består av tre delar; 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. För att Stockholm ska kunna ha en ökad tillväxt är det av stor vikt att staden är attraktiv och har en god internationell tillgänglighet.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter inom SBA. 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. Löpande utvärderingar och internationell benchmarking av partnerskapet och arbetssättet ligger till grund för utvecklings- och förbättringsarbetet.

Hittills under året har InS medverkat vid 14 investeringar/etableringar som offentliggjorts. Ett exempel är Amazon Webservice datacenter etableringar i Eskilstuna, Katrineholm och Västerås, en investering som när den är fullt genomförd beräknas vara större än Facebooks etablering i Luleå. Under andra tertialet har vidare en ny interkontinental direktflyglinje presenterats, Air Indias direktflyg mellan Arlanda och New Delhi tre gånger per vecka.

InS arbetar för närvarande med över 50 olika investerings- eller etableringsmöjligheter som befinner sig antingen i lösnings- eller beslutande fas.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Vid rekrytering ingår alltid en strävan att uppnå en jämnare fördelning mellan könen, och rekryteringsannonserna utformas så att de attraherar alla oavsett kön. Vid ansökningar om marknadsföringsinsats i evenemang inhämtas redogörelser för hur arbetet med jämställdhetsfrågor ser ut i förbindelse med evenemanget och i den övriga verksamheten. Genom medverkan i det stadsövergripande jämställdhetsnätverket sker en löpande kompetensutveckling. Av koncernens anställda, per 31 augusti, uppgick antalet kvinnor till 49 och antalet män till 17. Av dessa innehar fem kvinnor och tre män chefsposition. SBRs resultat, avseende index jämställdhet i stadens medarbetarenkät, uppgår till 92 vilket är en ökning med tre indexpunkter jämfört med föregående mätning.

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

I marknadsföringen lyfts Stockholm fram som en kreativ, öppen, hållbar och jämställd stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering. En god arbetsmiljö som genomsyras av jämställdhet, jämlikhet, mångfald och frihet från diskriminering präglar organisationen. Personalpolicy, värdegrund, jämställdhets- och mångfaldsplan samt SBRs program för trygghet och säkerhet ligger till grund för verksamhetens arbete. Inom ramen för verksamhetens arbete avseende tillgänglighetsfrågor säkerställs att personer med funktionsnedsättning inte diskrimineras eller missgynnas genom att åtgärder för tillgänglighet vidtas vid behov.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

SBR tillhandahåller medarbetarna möjligheten till såväl generell som individuellt anpassad kompetensutveckling. Efter den årliga lönerevisionen sker en lönekartläggning som vid behov leder till en handlingsplan. Ett hälsofrämjande arbete sker i syfte att främja god hållbar hälsa och allmänt välbefinnande. SBR erbjuder medarbetare en friskvårdstimme/vecka om arbetet så tillåter samt ett friskvårdsbidrag om maximalt 2000 kr/år per anställd. Duschrum tillhandahålls för att bidra till en aktiv livsstil bland medarbetarna. För att förebygga arbetsskador och arbetssjukdom finns avtal om företagshälsovård med medicinsk, teknisk och psykosocial kompetens. Samtliga medarbetare har informerats om resultatet från årets medarbetarenkät. Resultatet har diskuterats inom respektive bolag och avdelning där vissa förbättringsåtgärder identifierats.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I samarbete med SBRs Råd för funktionshinderfrågor bedrivs ett aktivt tillgänglighetsarbete. I verksamheten sker en kontinuerlig översyn med inriktning på tillgänglighetsanpassning av såväl lokaler som arbetsplatser. Seminarier, frukostmöten m.m. som arrangeras i egen regi sker vanligtvis i verksamhetens egna lokaler. Vid seminarier i andra lokaler ska information om tillgänglighet inhämtas för att alla ska kunna delta på lika villkor. Genom SBRs medverkan i det stadsövergripande tillgänglighetsnätverket sker en löpande insikts- och kompetensutveckling. Ett arbete har initierats i syfte att utvärdera möjligheten till digital information tillgänglig för alla.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stadens program för upphandling och inköp antogs av styrelsen för SBR i maj 2016. Upphandlingar i verksamheten genomförs i enlighet med beslutat program, tillämpningsanvisningar m.m. i syfte att bidra till att driva utvecklingen i enlighet med kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Hittills under året har tre upphandlingar

påbörjats och två upphandlingar avslutats. Krav som ställts i samband med upphandlingen följs löpande upp och vid upphandlingar med ett kontraktswärde över 1,8 mnkr upprättas en särskild plan för systematisk uppföljning.

298, S:t Erik Försäkrings AB, VD-kommentar tertialrapport 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

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

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

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

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

Verksamheten

De två första tertialen 2017 var förhållandevis bra sett ur ett skadeperspektiv. Bolaget har haft tre lite större skador. Den första skadan var på tre mkr och avsåg den bil som rammade stads- huset och orsakade en brand. Där har dock S:t Erik Försäkring goda möjligheter att hämta hem hela ersättningen från bilens försäkringsgivare. Därtill har Fastighetskontoret drabbats av en vattenskada med en bedömd kostnad om 7 mkr och SISAB en brand med en bedömd kostnad om 12 mkr.

Under perioden har verksamheten fortsatt haft ett stort fokus på införandet av det s.k. Solvens II regelverket som formellt började gälla för försäkringsbranschen 1 januari 2016. Arbetet de två tertialen 2017 har varit koncentrerat till den mycket omfattande årsrapporteringen som skulle vara Finansinspektionen tillhanda den 22 maj samt finslipning av bolagets rapporteringsrutiner.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för de två första tertialen uppgår till 21,4 mkr (45,5 mkr). Premieintäkten uppgick till 90,3 mkr (88,6 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 21,7 mkr (22,9 mkr) vilket är en sänkning med 1,2 mkr.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 38,6 mkr (9,7 mkr), vilket är 28,9 mkr högre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på högre skadekostnader under perioden. De redovisade administrativa kostnaderna för första tertiet blev 10,5 mkr (12,8 mkr). Detta är 2,3 mkr lägre än föregående år. Sänkningen beror huvudsakligen på lägre konsult- och IT-kostnader till följd av effektiviseringar och att ett par större projekt avslutades 2017. Bland annat att få stadens nya incidentrapporteringssystem i drift.

Årsprognosen

Bolagets resultat de två första tertialen överstiger kraftigt vad som budgeterades för helåret. Visserligen är driftskostnaderna 2,3 mkr lägre än budget men den stora skillnaden beror främst på ett betydligt bättre skaderesultat. Skaderesultatet i sin tur kan ändra sig mycket fort. Det räcker med att bolaget drabbas av en eller ett par större skador för att det ska försämrats. Därför har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

D: Stora projekt och investeringar

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

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

S:t Erik Försäkring är ett litet försäkringsbolag med enbart sex anställda. Bolaget tillhandahåller försäkringslösningar till stadens bolag och förvaltningar. Någon stor verksamhet riktad direkt mot stadens medborgare förekommer inte. Av det skälet berörs bolaget av väldigt få av de särskilda uppdrag som är kopplade till Stockholms stads inriktningsmål.

1. Ett Stockholm som håller samman

Bolaget har inte tilldelats något särskilt uppdrag inom detta inriktningsmål.

2. Ett klimatsmart Stockholm

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

S:t Erik Försäkring har arbetat klimatsmart genom att bolagets personal så långt det är möjligt använt miljövänliga transportmedel så som kollektivtrafik och cykel.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under 2017 har S:t Erik Liv och S:t Erik Försäkring projektanställt en person som tidigare haft en kommunal visstidsanställning hos bolagen.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor.

Bolaget har erbjudit en god arbetsmiljö för sina anställda genom att erbjuda intressanta och stimulerande arbetsuppgifter i en modern kontorsmiljö. Personalen har erbjudits subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Vid behov stöttar också företaget enskilda individer genom särskilda åtgärder så som rökavvänjning eller annan hälsocoaching. Samtliga anställda som arbetar deltid har erbjudits möjligheten att arbeta heltid.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser delas lika

Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd.

S:t Erik Livförsäkring AB - tertialrapport 2 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

S:t Erik Liv har bidragit till ett ekonomiskt hållbart Stockholm främst genom att bedriva en sund och kostnadseffektiv egen verksamhet. Verksamheten har bedrivits klimatsmart främst genom att vi valt miljövänliga transportmedel men också genom att ha en energieffektiv kontorsmiljö. Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits enligt plan. Bolagets ekonomiansvarige har sedan årsskiftet även tagit ansvaret för ekonomifunktionen i S:t Erik Försäkrings AB. Det i sin tur har medfört att livbolaget anlitat stadens Serviceförvaltning för att sköta delar av den dagliga pensions- och försäkringsadministrationen.

Kapitalmarknaden

Under årets två första tertial har det svenska indexet SBX-Cap Etiskt stigit med 6,6 procent och det globala indexet MSCI All Countries World Index med 0,9 procent i SEK. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 6,6 procent och den globala med 2,5 procent. Sammantaget gav detta en avkastning i aktieportföljen om ca 27,5 miljoner kronor.

På räntemarknaden steg räntan på den långa statliga nominella obligationen 1056 (2032) med 5,5 punkter under årets två första tertial. Under samma period steg räntan på den långa statliga reala obligationen 3104 (2028) med 1 punkt. Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden i marknadsränta mellan dessa två obligationer (1056 vs. 3104) steg från 2,24 procent vid årsskiftet 2016/2017 till 2,28 procent per den sista augusti. Det har resulterat i att bolagets obligationsportfölj stigit i värde med ca 13,7 miljoner kronor hittills under 2017.

Livbolagets totala tillgångsportfölj har ökat med ca 19 miljoner kronor under 2017 efter det att utbetalda pensioner räknats av. Samtidigt minskade det försäkringstekniska åtagandet med ca 15,3 miljoner kronor

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2 2017

Tertialets omsättning om 51,7 miljoner kronor var 10,6 miljon kronor högre än samma period föregående år.

Driftskostnaderna blev 5,5 miljoner kronor vilket var 0,6 miljoner kronor högre jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 42,3 miljoner kronor vilket är 165,2 miljoner kronor lägre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till minskningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 15,3 miljoner kronor vilket kan jämföras med en ökning om 154 miljoner samma period föregående år.

Resultatet för perioden blev plus 44,8 miljoner kronor vilket kan jämföras med plus 29,4 miljoner kronor samma period föregående år. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets avsättningar steg betydligt mindre än samma period föregående år.

Årsprognosen

Bolagets resultat andra tertialet överstiger vad som budgeterades för helåret 2017 med cirka 14 miljoner kronor. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolagets budgeterade omsättning, pensionsutbetalningar och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock utvecklats enligt plan. Av det skälet har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

D: Projekt och investeringar

S:t Erik Liv har inte några större pågående projekt eller investeringar.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

S:t Erik Liv är ett litet livförsäkringsbolag med enbart tre anställda. Bolaget tillhandahåller tjänstepensioner till anställda i bolag ägda av staden. Bolagets tillgångar är enbart placerade i obligationer och aktiefonder. Någon verksamhet riktad direkt mot stadens medborgare förekommer inte. Av det skälet berörs bolaget av väldigt få av de särskilda uppdrag som är kopplade till Stockholms stads inriktningsmål.

1. Ett Stockholm som håller samman

Bolaget har inte tilldelats något särskilt uppdrag inom detta inriktningsmål.

2. Ett klimatsmart Stockholm

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

S:t Erik Liv har arbetat klimatsmart genom att omplacera sina placeringar från aktier i fossilbränsleproducerande bolag. Därtill har bolagets personal så långt det är möjligt använt miljövänliga transportmedel så som kollektivtrafik och cykel.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under 2017 har S:t Erik Liv och S:t Erik Försäkring projektanställt en person som tidigare haft en kommunal visstidsanställning hos bolagen.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor.

Bolaget har erbjudit en god arbetsmiljö för sina anställda genom att erbjuda intressanta och stimulerande arbetsuppgifter i en modern kontorsmiljö. Personalen har erbjudits subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Vid behov stöttar också företaget enskilda individer genom särskilda åtgärder så som rökavvänjning eller annan hälsocoaching. Samtliga anställda som arbetar deltid har erbjudits möjligheten att arbeta heltid.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser delas lika

Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd.