

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 0850829390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2 och resultat per 2018-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2018:2 och resultat per 2018-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. S:t Erik Livförsäkrings beslut att inte begära in tilläggspremie från koncernens bolag för kompensation vid bruttosamordning av pensioner enligt PA-KL godkänns.

### **Ekonomisk sammanfattning**

Det ekonomiska resultatet efter finansnetto prognostiseras till 1 932 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 609 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 13 456 mnkr, vilket är 1 525 mnkr lägre än budget.

För perioden januari-augusti uppgår resultatet efter finansnetto till 1 737 mnkr, medan koncernens investeringar sammanlagt uppgår till 7 427 mnkr.

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet och ägardirektiv har koncernens bolag formulerat mål och aktiviteter för att målen ska kunna uppnås. Bolagens uppföljning av ägardirektiv och måluppfyllelse redovisas i bilaga 6. Samtliga nämnder och bolagsstyrelser använder stadens ledningssystem ILS vid planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål. I enlighet med lämnad prognos bedöms måluppfyllelsen som god.

### **Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar**

Utgångspunkten för den ekonomiska politiken är att skapa en jämlik och hållbar stad. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva och de administrativa kostnaderna hållas låga. Stockholm ska under kommande år säkerställa att investeringar genomförs i

nivå med de långsiktiga behoven i en växande stad. Den höjda nivån ska kombineras med fortsatt kostnadsmedvetenhet i investeringsprojekten.

Prognostiserat resultat efter finansnetto för bolagskoncernen, inklusive resultatandel för intressebolagen (Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Exergi Holding AB), beräknas till 1 932 mnkr. Det är 323 mnkr bättre än bolagskoncernens budgeterade resultat om 1 609 mnkr. Det är främst Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter), Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) Stockholm Vatten och Avfall AB (Stockholm Vatten) och moderbolaget Stockholms Stadshus AB som bidrar med förbättrade resultat gentemot budget. Intressebolagens resultatandel beräknas uppgå till 528 mnkr.

I Micasa Fastigheters resultat ingår realisationsvinster om ca 90 mnkr, främst hänförligt till försäljning av den fastighet som tidigare innehöll Vårbergs sjukhem. Stockholm Parkering prognostiserar såväl högre intäkter som lägre driftskostnader.

Den relativt sett låga räntenivån och det goda konjunkturläget bidrar fortsatt till bolagens goda resultat. Efterfrågan på de verksamheter och tjänster som koncernens bolag tillhandahåller är hög. Det gäller såväl efterfrågan på bostäder och lokaler, som de tjänster som exempelvis infrastrukturbolagen tillhandahåller. Samtliga bolag prognostiserar resultat i enlighet med eller över budgeterat, med undantag för AB Svenska Bostäder. Svenska Bostäders resultat är något försämrat till följd av engångskostnader i samband med bl.a. utebliven försäkringsersättning, men även till följd av högre kostnader för reparationer och löpande underhållskostnader.

Bolagens totala rörelseintäkter beräknas enligt prognos till drygt 16 mdkr vilket är något högre än budgeterat och 900 mnkr högre än föregående år. De ökade intäkterna avser flera bolag och omfattar bl.a. ökade hyresintäkter. Även kostnaderna ökar något i jämförelse med budget och i jämförelse med föregående år.

Koncernens resultat efter skatt prognostiseras till 1 612 mnkr för år 2018.

Resultat efter finansnetto för perioden januari-augusti uppgår till 1 737 mnkr att jämföra med budgeterat resultat om 1 035 mnkr.

Koncernens soliditet prognostiseras uppgå till drygt 44 procent per 2018-12-31. Investeringsnivån i koncernen har under de senaste åren ökat successivt och beräknas vid årets slut uppgå till ca 13,5 mdkr för år 2018, vilket är ca 1,5 mdkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Den största avvikelserna gentemot budget är hänförlig till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Orsaken till avvikelserna är förskjutningar i bygglovsprocesser, fastställande av detaljplaner och förseningar i fastighetsbildning gentemot vad som tidigare antagits.

Investeringsutfallet för perioden uppgår till 7,4 mdkr, vilket ska jämföras med periodens budget om 9,0 mdkr. Trots den höga investeringsnivån är investeringsutfallet således ca 1,6 mdkr lägre än budget. Om koncernens bolag ska uppnå årets prognos krävs därför en mycket hög investeringstakt under resterande del av året.

### ***Stora investeringar och projekt***

Koncernens bolag bedriver ett sextiotal projekt över 300 mnkr. Koncernens höga investeringsnivå är en följd av de höga ambitionerna med satsningar i nyproduktion och

infrastruktur vilka är nödvändiga för att stödja stadens tillväxt. I de stora projekten ingår även nyproduktion och ombyggnad av skolor.

Bostadsbolagens investeringsprognos omfattar 6,4 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2018. Av dessa investeringar avser ca 3,7 mdkr nyproduktion, vilket följer kommunfullmäktiges mål om nyproduktion av bostäder. Utöver detta genomför bostadsbolagen både strategiska investeringar för att öka intäkterna och investeringar som huvudsakligen är ersättningsinvesteringar. De större projekten som bostadsbolagen bedriver under året avser bl.a. kv. Röstråknaren i Årsta och kv. Algoritmen i Hagastaden (Familjebostäder), Syllen i Liljeholmen och kv. Linaberg i Mariehäll (Stockholms hem) samt kv. Albano i Norra Djurgårdsstaden (Svenska Bostäder).

SISAB:s investeringar beräknas till 2,5 mdkr, vilket är den högsta nivå bolaget haft. Prognosen är dock 700 mnkr lägre än budget. Bolagets större pågående projekt i genomförandefas är bl.a. Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden (900 elever) med inflyttning till höstterminen 2019, Sjöviksskolan i Årstaberget (1 200 elever) med inflyttning till vårterminen 2020 och Brandstegen i Midsommarkransen (1 000 elever) med inflyttning till 2021. Det pågår också utbyggnad av Kämpetorpsskolan, Nälstaskolan, Vasa Real och Rödabergsskolan.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn AB och AB Stokab planerar investeringar om knappt 4 mdkr för år 2018. Stockholm Vattens projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) fortsätter att utgöra koncernens största projekt och projektet kommer fortsätta under flera år framöver. I enlighet med budget, reviderad och antagen av kommunfullmäktige under år 2017, bedöms projektets kostnader totalt uppgå till 9,2 mdkr. Projektets årsprognos 2018 uppgår till drygt 600 mnkr, vilket är något högre än årsbudget. Stockholm Vatten har även omfattande investeringar i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsområden.

Stockholms Hamns största projekt är utbyggnaden av hamnen i Norvik. Projektet följer budget, men prognosen för nedlagda kostnader under 2018 beräknas uppgå till 1,1 mdkr, vilket är ca 200 mnkr mer än budgeterat för året. Projektet bedrivs under året i snabbare takt än vad som tidigare antagits.

### ***Ett Stockholm som håller samman***

#### **Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor**

Alla barn ska ha lika goda möjligheter oavsett bakgrund. Stadens verksamheter ska bidra till att skapa uppväxtvillkor som ger alla barn samma chans och därigenom värnar barns rättigheter. Takten i utbyggnaden av nya förskolor och skolor ska fortsatt öka. Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Ett samarbete sker också med föreningslivet och med skolor för att skapa aktiviteter under sommarlovet. Utifrån Stockholms stads program för barns rättigheter har SISAB arbetat med att kartlägga befintliga interna rutiner, kunskapsnivå och kompetens för att involvera barn och ungas åsikter i den utsträckning det är möjligt.

SISAB beräknar uppfylla bolagets eget mål om att öka antalet elevplatser; från 130 000 elevplatser 2017 till 135 000 platser år 2018.

### **Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla**

Bostadsbolagen ska tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) och Micasa Fastigheter medverka till stadens arbete med att tillgodose bostadsbehovet för prioriterade grupper och individer som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Bostadsförmedlingen arbetar enligt plan med att bidra till stadens bostadsförsörjning för sociala ändamål och därmed medverka till att skapa jämlika livschanser för stockholmarna. Bolaget ska bidra till att öka antalet försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter. Under året har samarbetet med socialförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) utvecklats ytterligare. Utöver detta har det under året bedrivits ett utredningsarbete om uppdraget att underlätta för privata fastighetsägare att lämna lägenheter till staden för dessa ändamål samt att etablera en samordnad kontaktväg.

Sammantaget bedöms att årsmålet om 500 förmedlade försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter kommer att uppnås. Av dessa lägenheter förväntas ett fåtal lämnas från privata fastighetsägare. Utfallet under perioden uppgår till 332 lägenheter. Av dessa är 258 försöks- och träningslägenheter, medan 52 lägenheter förmedlats till SHIS för hushåll med barn i osäkra boendeförhållanden.

Bostadsbolagen fortsätter sitt arbete genom att bidra med lägenheter utifrån det behov som stadsdelsförvaltningarna har, både i form av försöks- och träningslägenheter, lägenheter för personer som behöver skyddat boende och inom ramen för Bostad Först. Bolagen arbetar och tar ansvar för det behov som uppkommer vid akuta situationer för t ex kvinnor som utsätts för våld i nära relationer.

Under perioden har Stockholms hem påbörjat 220 tillfälliga modulbostäder för nyanlända. Prognosen för helåret är att påbörja ytterligare 50 och färdigställa 320 lägenheter. Micasa Fastigheter har under perioden bidragit med 119 tillfälliga bostäder för nyanlända och deltar i stadens arbetsgrupper för att skapa fler boenden för prioriterade grupper.

### **Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar**

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med levande och trygga stadsdelar. Alla stockholmare ska känna sig trygga i sin boendemiljö och i sin stadsdel.

Svenska Bostäders arbete med att tillsammans med stadsdelsnämnd, polis och fastighetsägarna Järva förbättra tryggheten i Husby Centrum har fortsatt under perioden. De boende upplever att det varit lugnare i området under sommaren. Bolaget fortsätter med sitt långsiktiga och systematiska arbete med hög lokal närvaro, ronderingar och veckovisa uppföljningar med snabba åtgärder.

Familjebostäders fokus är framförallt i Rinkeby. Under året har samarbetet med polisen utökats i området och därmed även möjligheterna till ett utvecklat förebyggande arbete. Bolaget har genomfört trygghetsbesiktningar med målsättningen att trygghetscertifiera fastigheterna. Arbetet med det nya polishuset fortsätter och detta planeras vara inflyttningsklart i början av 2020. Bolaget bedriver även satsningar på utemiljön i anslutning till sina fastigheter i syfte att skapa mer levande och trygga områden.

I Fagersjö, Farsta och Rågsved fortsätter Familjebostäder att tillsammans med polis och andra fastighetsägare genomföra satsningar för att skapa trygga bostadsområden. I

september genomförs en trygghetsdag i Rågsved tillsammans med övriga fastighetsägare. Fokus kommer att vara på brand- och krisfrågor. I Gubbängens Centrum genomfördes i maj en workshop med ett trettiotal boende och näringsidkare. Underlagen från detta utgör en viktig grund i arbetet med utvecklingen av ett tryggt och attraktivt centrum.

Stockholmshem har under perioden arbetat vidare med de framtagna åtgärdsplanerna för Sättra, Skärholmen och Skarpnäck. Vidare genomfördes det första steget, en övergripande kartläggning, i den långsiktiga utvecklingsplanen för bolagets centrum- och torgfastigheter. I bolagets centrumkvarter har de boendes och lokahyresgästers synpunkter har inarbetats i kartläggningen.

En odlingscoach har upphandlats och kvartersodlare har anställts i Hässelby och Rinkeby. Kvartersodlarna utbildas i att driva odlingar för att främja mötesplatser och levande stadsdelar. Inför nästa säsong planeras stadsodling i Solberga, Skärholmen och Sättra.

Bolagen arbetar tillsammans mot oriktiga hyresförhållanden. Svenska Bostäder kommer under hösten förstärka sin organisation för att kunna arbeta än mer aktivt mot störningar och oriktiga hyresförhållanden. Stockholmshem genomför utbildningar för sin personal för att öka kunskapen om utmaningar med uthyrning samt arbetet med oriktiga hyresförhållanden. Anställda i kundnära verksamhet ska veta hur de går tillväga vid misstanke om oriktiga hyresförhållanden i beståndet.

SISAB arbetar systematiskt med trygghetsarbetet och samarbetar med flera aktörer för att bidra till levande och trygga stadsdelar. Det systematiska brandskyddsarbetet fortlöper inom bolaget liksom inom Micasa Fastigheter. Micasa Fastigheter arbetar även vidare med trygghetsronderingar. Projektet med seniorvärdar i bolagets fastigheter har utökats från fem till 13 fastigheter. Syftet är att öka närvaron och den upplevda tillgängligheten och projektet kommer att följas upp under året.

#### Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om Riktlinjer för lokalt utvecklingsarbete ska berörda bolag aktivt medverka i och implementera det lokala utvecklingsarbetet. Inom Fokus Skärholmen pågår för närvarande planering för ca 6 000 bostäder i flera olika detaljplaner, i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Svenska Bostäder deltar i en arbetsgrupp kring boendefrågor och trygghetsfrågor i Spånga/ Bromsten. I Vällingby/Hässelby sker deltagandet via Fastighetsägarföreningen. Bolaget arbetar även vidare för att utveckla Skärholmen, bl a genom engagemang i Fokus Skärholmen. Ett exempel på detta är planering av Stockholmshus längs Vårbergsvägen.

Familjebostäder deltar i det lokala utvecklingsarbetet i främst Rinkeby, Rågsved och Farsta- Fagersjö. Åtgärder som efterfrågats och som bolaget kommer arbeta med är t.ex. belysning, iordningställande av mark samt utökade möjligheter till stadsodling.

Stockholmshem deltar i de lokala utvecklingsprogrammen där bolaget har ett väsentligt bestånd. Inom ramen för Fokus Skärholmen har planer för trygghets- och trivselskapande åtgärder tagits fram utöver de planer som finns för renoveringar av beståndet i Sättra och Skärholmen. Bolaget har ansökt om stöd från Boverket för åtgärder av utemiljöer i dessa områden under åren 2018-2020. Åtgärderna kommer genomföras i

dialog med hyresgäster och gäller bland annat förbättrad belysning, upprustning av utemiljöer, konst och stadsodling. Bolagets planer på att flytta sitt huvudkontor till Skärholmen kommer även att bidra med arbetsplatser i stadsdelen.

SISAB deltar i flera arbetsgrupper i Enskede-Årsta-Vantör, Östberga och Hagsätra. I Rinkeby-Kista stadsdel har SISAB fått en beställning på uppförande av en paviljong för en parklek som är en del i LUP-arbetet.

Arbetet med Fokus Skärholmen fortsätter också för SISABs del. Bolaget samarbetar med Stockholms hem för att utveckla området kring Skärholmens gymnasium samt planerar för ett stort antal om- och tillbyggda skolor samt förskolor. En av skolorna ligger inom detaljplanen ”Mälaräng” som ligger mellan Bredäng och Mälarhöjden. Här bidrar skolans placering tillsammans med bostäder, parkutveckling mm, till att stärka sambandet mellan två stadsdelar med socioekonomiska skillnader.

### **Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo**

Takten i bostadsbyggandet ska vara fortsatt hög med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 har kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt.

Bostadsbolagen prognostiserar att påbörja 2 098 bostäder under 2018 vilket är knappt 500 färre än årsmålet, vilket uppgår till 2 540 bostäder. Svenska Bostäder beräknar att nå över sitt årsmål om 1 000 påbörjade bostäder, medan både Familjebostäders och Stockholms hems prognoser är lägre än respektive årsmål. Förseningar i planarbetet, processfördröjningar i myndighetshandlingar och överklaganden orsakar förskjutningar i flertalet projekt. Utöver detta behövs ytterligare markanvisningar och projektutveckling för att bolagen uthålligt ska kunna genomföra nyproduktion i den utsträckning som krävs för att nå målen.

Stockholmshuset är en viktig del av projektportföljen då de genom en effektiv projektprocess och seriell produktion ger förutsättningar att hålla nere kostnader och därmed hyror. Stockholmshusetprojektet börjar nu generera byggstartade bostäder och under 2018 prognostiseras 172 lägenheter i kv. Ledinge (Tensta) påbörjas. Takten i byggandet av Stockholmshuset bedöms öka 2019 och prognosen för antalet påbörjade lägenheter under det kommande året är 900-1000.

### **Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla**

Satsningar på idrotten ska vara jämställda och fokus ska ligga på barn-, ungdoms- och motionsidrott. Stadens satsningar ska särskilt riktas till de som idag rör sig minst, vilket betyder satsningar i ytterstaden och ett ökat fokus på unga tjejer och personer med funktionsnedsättning. SISAB verkar för att idrottshallar i största möjliga mån planeras och byggs vid skolor. Samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar ska vara tillgängliga för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem.

### **Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande**

Stockholmarnas tillgång till kultur och eget kulturskapande ska öka. Det lokala kulturlivet ska främjas, särskilt i ytterstaden. Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare. Stockholm har idag aktiva och levande kulturhus såväl i city som i Skärholmen och i Vällingby. Dessutom turnerar Parkteatern under sommaren och även under vår, höst och vinter, med Kretsteatern i ytterstaden.

Parkteatern har under 2018 haft närmre 200 000 besökare. Genom att vidareutveckla verksamheten i ytterstaden, i samarbete med respektive lokalsamhälle, arbetar Kulturhuset Stadsteatern för att även nå de stockholmare som idag sällan tar del av verksamheten. Under året planerar bolaget inför kommande upprustning av lokalerna i Kulturhuset. Renovering och upprustning sker under år 2019-2020. Beläggningen på teaterscenerna vid Sergels Torg har uppgått till 90 procent under spelperioden 2017-2018 vilket är nytt rekord, jämfört med de senaste fem åren.

### **Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet**

Antalet äldre i staden ökar kraftigt på sikt. Äldre har rätt till ett tryggt och anpassat boende, varför ett äldreperspektiv ska finnas med i stadsplanering och nybyggnation. Utifrån stadens äldreboendeplan planerar Micasa Fastigheter för nybyggnation av totalt 21 vård- och omsorgsboenden, fram till år 2040. Det nya vård- och omsorgsboendet i Rinkeby är dock försenat och detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft i början av 2019.

Utifrån Micasa Fastigheters uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre togs en plan för utbyggnad av seniorboende fram 2017. Två av de markanvisningar för vilka bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorboende. Bolaget har under 2018 ansökt om markanvisning för seniorboende på ytterligare sju platser, samtliga belägna i söderort. Ytterligare en markanvisning beräknas erhållas under året.

Bostadsförmedlingen förmedlar fr.o.m. år 2018 Micasa Fastigheters seniorbostäder enligt särskilda regler. Efterfrågan är stor och antalet ansökningar överstiger antalet tillgängliga lägenheter. Under året har 100 personer fått en seniorbostad genom Micasa Fastigheter och därutöver har ytterligare 169 seniorbostäder förmedlats.

Bostadsförmedlingen arbetar vidare, tillsammans med bostadsbolagen och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden, med att ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning.

## ***Ett klimatsmart Stockholm***

### **Energianvändningen är hållbar**

Stockholms stad ska bedriva ett aktivt arbete för att minska de klimatpåverkande utsläppen. Staden ska minska energiförbrukningen i såväl befintliga som nya byggnader. Samtliga dotterbolag arbetar för att sänka sin energianvändning i nivå med målet om tio procent i linje med stadens miljöprogram. Då staden hela tiden växer och har hög målsättning gällande nyproduktion av bostäder och skolor krävs ett mycket omfattande arbete för att nå detta mål.

Bolagen inom koncernen bygger energieffektivt men detta räcker inte för att nå målet om köpt energi mot bakgrund av att verksamheten växer. Bolagen arbetar dessutom för minskad energianvändning genom energieffektivisering och optimering vilket sker på flera olika sätt. Målet för köpt energi kommer sannolikt inte att nås på koncernnivå. Årets väder med en kall vår och varm sommar har inneburit en ökad energiförbrukning för uppvärmning respektive nedkylning, vilket påverkar måluppfyllelsen negativt inom energiområdet.

Bostadsbolagen arbetar med driftoptimering och underhållsåtgärder som ger bättre energiprestanda. Familjebostäder deltar i samverkansprojekt med Stockholm Exergi. Projektet syftar till att hitta en modell för att kapa effekttoppar och möjliggöra aktiv effekt- och värmestyrning för att minska Stockholm Exergis behov av att använda fossila bränslen med höga utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för projektet prövas metoder för att återvinna spillvattenvärme i Familjebostädernas studenthus i Älvsjö.

Stockholm Vattens verksamhet är energikrävande och kommer i framtiden kräva ännu mer energi, där ökad elanvändning krävs för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer också att öka i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. Pågående energikartläggning i verken är försenad. När kartläggningen är slutförd kommer åtgärder för energieffektivisering att planeras.

SISAB fortsätter med arbetet med att ta fram en ny energieffektiviseringsplan som ska gälla för 2020-2024. Planen kommer att utgå från de mål och tidsperspektiv som beslutas i stadens och SISAB:s miljöprogram. Fokus kommer att ligga på driftåtgärder i det befintliga beståndet.

### **Transporter i Stockholm är miljöanpassade**

Staden ska fortsatt verka för att samhällsinvesteringarna i kollektivtrafik ökas kraftigt. Genom satsningar på de prioriterade trafikslagen, genomförande av stadens parkeringsstrategi och införandet av de gröna p-talen för nybyggnation ökar framkomligheten.

Bostadsbolagen arbetar för att uppnå målet genom planering för säkra cykelparkeringar och laddplatser till elbilar vid både befintliga och nya fastigheter. Stockholm Parkering har under andra tertialet fått sju nya anläggningar med cykelparkering. I dagsläget finns totalt 40 anläggningar, med cykelparkering för mer än 600 cyklar. Eluttag installeras även i flera av bolagets cykelboxar för att underlätta för elcyklar.

Stockholms Hamns arbete med att följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart. Detta sker bl.a. genom översyn av miljörabatterna. Bolaget har också en dialog med rederierna kring elanslutning och deltagande i projekt gällande alternativ till elanslutning.

### **Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning**

Stadens gröna kvaliteter ska stärkas i enlighet med riktlinjerna för ett Grönare Stockholm samt stadens översiktsplan och miljöprogram. Arbetet med att skydda Stockholms vatten fortsätter. Handlingsplanen för god vattenstatus ska genomföras och vattenkvaliteten ska stärkas exempelvis genom åtgärder för bra dagvattenhantering och att möta eftersatt underhåll i vattenledningsnätet.

Bostadsbolagen gör utemiljöerna kring bostäderna mer attraktiva, bl.a. stimuleras initiativ till stadsodling och delaktighet i utformningen av utemiljöer. Stockholmshem har också inlett ett samarbete med miljöinstitutet IVL för ett projekt om gröna testbäddar i Solberga. Projektet fokuserar på att hitta lösningar för lokal dagvattenhantering samt mat- och parkavfall.

Stockholm Vatten bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, inte minst genom att påverka invånarnas beteende genom information och kommunikation samt genom att driva projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). Stockholm Vatten



upprättar tillsammans med miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Arbete pågår för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar och i samband med projekt SFA kommer bräddpunkter också att byggas bort.

### **Stockholms kretslopp är resurseffektiva**

Stockholm ska utveckla kretslopp som är resurseffektiva. Det mest miljövänliga sättet att öka hushållningen med material är att förhindra uppkomsten av avfall. Avfall ska tas om hand på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras och återvinningscentralerna ska bli mer tillgängliga.

Antalet reklamationer för utebliven avfallshämtning har legat på onormalt höga nivåer sedan sommaren 2017. Ett omfattande arbete pågår fortfarande för att komma till rätta med dessa problem. Under andra tertialet 2018 har dock reklamationsnivåerna minskat rejält och ligger nu på 0,7 % i snitt, men entreprenörerna är fortsatt känsliga för störningar som t.ex. beror på personalomsättning, sjukfrånvaro och fordonsproblem.

Kommunfullmäktiges mål om 60 procent insamling av matavfall till år 2020 är en stor utmaning och kräver stora satsningar på kommunikation, incitament och lösningar för matavfallsinsamling. En del av lösningen är uppförandet av en sorteringsanläggning i Högdalen. Årets mål om 40 procent insamling av matavfall kommer dock inte att uppnås. Avvikelsen beror dels på ny beräkningsmodell för det uppkomna matavfallet som kräver ökad mängd insamlat matavfall, dels på att många kärl är tomma eller inte utställda vid hämttillfället. I juni presenterades en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling för Stockholms Vattens styrelse med en redovisning på möjliga insamlingsgrader, bl.a. 30 procent för 2018. Nuvarande prognos för året uppgår till 26 procent.

Stockholm Vatten bedriver ett intensivt arbete för övertagande av huvudmannskapet för stationära sopsugar med planerad start 1 januari 2019. I detta arbete ingår att kartlägga processer, se över behov av kompetenser och ny organisation, ta fram handlingsplaner samt att ta fram förslag till reviderade föreskrifter och taxa anpassade till ett kommunalt huvudmannskap.

### **Stockholms miljö är giftfri**

Stockholms invånare ska i största möjliga mån skyddas från skadliga ämnen och ett speciellt fokus ligger på att skydda barnen. Detta regleras i stadens kemikalieplan 2014–2019, med visionen ”Giftfritt Stockholm 2030”. Åtgärderna handlar om att rensa bort och undvika farliga ämnen i kemiska produkter, varor och byggmaterial som staden använder och verka för att andra aktörer ska arbeta i samma riktning. Inom bolagen finns bl.a. krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår vid upphandling av varor och tjänster.

Inom bolagen finns bland annat krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår vid upphandling av varor och tjänster. Byggvarubedömningen (BVB) används därför i ny- och ombyggnadsprojekt för att säkerställa material- och kemikaliekrav. SISAB har tillsammans med Kemikaliecentrum tagit fram en handlingsplan för hantering av äldre PVC-golv i förskolor. Utöver detta genomför bolaget en pilotstudie för kemikaliesmarta åtgärder i förskolan.

Stockholm Vatten bedriver ett arbete för att hindra utsläpp av gifter till avloppet från industrier. Bolaget arbetar också mot målet genom att ställa miljökrav i upphandlingar och att bedöma och begränsa de kemikalier som finns i verksamheten. Bolaget uppnådde inte det gemensamma utsläppsvillkoret för reningsresultat under andra kvartalet vad gäller fosfor. Gränsvärdet överskreds vilket rapporterats till Miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet. Åtgärder har vidtagits för att skapa bättre förutsättningar för processen att rena fosfor och kväve.

### **Inomhusmiljön i Stockholm är sund**

Stockholms stad ska erbjuda sunda lokaler och bostadsmiljöer för stockholmarna. Arbetet med att minska hälsorelaterade riskfaktorer och förbättra stockholmarnas inomhus- och arbetsmiljö behöver fortsätta kontinuerligt. Detta gäller särskilt buller i bostäder och allmänna lokaler, dålig luftkvalitet, förebyggande av fuktskador och höga radonhalter. Åtgärder för att skapa god miljö i förskolor och skolor ska vidtas.

Bolagen arbetar kontinuerligt med både fuktsäkerhetskrav, OVK-kontroller och radonmätningar där det behövs. SISAB arbetar också för att förbättra inomhusmiljön i förskole- och skollokaler.

Bolaget har påbörjat ett utbyte av byggnader som har nått sin tekniska livslängd, vilka ska ersättas med prefabricerade hus. Den första förskolan beräknas vara klar i mitten av oktober.

### ***Ett ekonomiskt hållbart Stockholm***

#### **Stockholm är en världsledande kunskapsregion**

De högskolor och universitet som finns i regionen är av avgörande betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Att stärka samverkan mellan akademi och samhälle är en viktig strategiska fråga. Staden ska främja utvecklingen av kreativa näringar, miljöteknikföretag och besöksnäring.

Stockholm Business Region (SBR) verkar för att Stockholm ska bli en världsledande kunskapsregion med många högkvalitativa lärosäten och kreativa miljöer i regionen och för att Stockholm ska bli ett centrum för internationellt baserad verksamhet inom forskning och utveckling. Stockholm har en hög och växande andel sysselsatta inom tjänstenäringarna, som också är kunskapsintensiva. Det innebär att behovet av arbetskraft med hög utbildningsnivå är stort. SBR fokuserar på internationell talangrekrytering och för en dialog med myndigheter och aktörer kopplat till arbetstillstandsprocessen.

#### **Stockholm är en företagsvänlig stad**

Nya och växande företag är avgörande för att skapa nya arbetstillfällen. Stockholm ska vara en attraktiv stad för småföretagare och det lokala näringslivet ska stärkas genom utvecklad företagarservice och rådgivning. Nyföretagandet ska fortsätta öka och de utökade Start Up-verksamheterna fortsätter för att fler ska kunna starta företag. Entreprenörskap och eget företagande bland kvinnor och utrikes födda ska särskilt stödjas. SBR arbetar bl.a. för att förbättra stadens service gentemot företag vid myndighetskontakter.

Stockholm har blivit en Start Up huvudstad och är nu den stad som har flest antal Unicorn-bolag per capita efter Silicon Valley. Arbetet med att stärka nätverk fortsätter

och fokus läggs på social media och digitala nätverk. Planering och förberedelser har genomförts inför en sammanhållen eventvecka, Stockholm Tech Week, som gick av stapeln under september.

SBR har också samarbetat med stadsdelsnämnderna och stödjer dem i deras arbete med det lokala näringslivet. Tillsammans med arbetsmarknadsnämnden har bolaget genomfört insatser för fler stockholmare i arbete.

### **Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva**

Att öppna fler vägar till arbete för personer som står långt från arbetsmarknaden är en fortsatt prioriterad fråga. Samverkan för arbetsmarknad och näringsliv som resulterat i bolagens partnerskap med arbetsmarknadsnämnden har gett goda resultat. Flertalet av stadens bolag arbetade intensivt med praktikplatser, feriearbete och kommunala visstidsanställningar för att bidra till att minska ungdomsarbetslösheten och arbetslösheten bland personer som står långt från arbetsmarknaden. Årsmålet för kommunala visstidsanställningar och praktikplatser via Jobbtorg Stockholm har redan uppnåtts.

Ett exempel på god samverkan inom den fortsatta kompetensförsörjningen är att bostadsbolagen tillsammans med Arbetsförmedlingen och Yrkesakademin startat en fastighetsutbildning i februari. 15 elever kommer att utbildas till fastighetsskötare, husvärdar och drifttekniker. Inom kort kommer respektive bolag att ta emot de första praktikanterna från denna utbildning.

### **I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet**

Staden arbetar strukturerat för att få fler utbildningsplatser till Stockholmsregionen. Satsningar på vuxenutbildning är avgörande för minskad arbetslöshet och förbättrad matchning på arbetsmarknaden. SISAB letar aktivt efter platser där gymnasiekluster och campus kan utvecklas så att gymnasieskolor samlas på platser med annan samhällsservice.

## ***Ett demokratiskt hållbart Stockholm***

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Stockholm ska vara en jämställd stad där makt, möjligheter och resurser fördelas jämnt oavsett kön. Stadens egen verksamhet ska bidra till ökad jämställdhet. Jämställdhet och jämlikhet ska genomsyra bolagens verksamheter, såväl internt som externt och leda till en ökad grad av likabehandling. Under året har flera bolag satsat på kompetensutveckling där anställda utbildats inom bl.a. jämställdhetsfrågor, likabehandling och mångfald. För att motverka och förebygga osakliga löneskillnader har lönekartläggningar ur ett genusperspektiv genomförts av bl.a. Stokab och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF) genom uppföljning av hyresgäst- och medarbetarenkäten. Åtgärder planeras där osakliga skillnader finns. Även SBR jobbar med frågor kring jämställdhet. Bolaget har, som en del i arbetet med ”A Woman’s Place”, tillsammans med utvalda aktörer genomfört tre seminarier riktade till företag i Stockholm.

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

Medarbetare ska ges möjlighet att vidareutvecklas i sitt yrke och mötas av ett öppet och respektfullt klimat på arbetsplatsen. Den stora bristen på kompetens i kombination med stor konkurrens om erfaren personal innebär att kompetensförsörjning är en framtida

utmaningar för bolagen. För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste bolagen arbeta kontinuerligt med arbetsgivarvarumärket. Ett starkt ledarskap, goda utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor och friskvårdförmåner är viktiga förutsättningar för detta. Vidare har koncernen många medarbetare som förenar föräldraskap och förvärvsarbete vilket beaktas av både chefer och medarbetare i det dagliga arbetet.

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

Koncernens bolag arbetar med flera åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter samt icke-diskriminering. Detta sker kontinuerligt bl.a. via kompetensbaserad rekrytering, flerspråkiga medarbetare, kompetensutveckling och utbildning kring likabehandling och mångfaldsfrågor.

### **Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention**

Barns rättigheter ska vara centrala för alla politikområden. Stadens verksamheter ska lyssna till barns erfarenheter och använda dessa när verksamheterna utvecklas. SISAB arbetar med att implementera barnperspektiv vid gårdsupprustningar. Tester pågår av nya arbetssätt hur barn och ungdomar ska involveras.

### **Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld**

Bostadsbolagen har under perioden fortsatt arbetet med konceptet "Trygg där du bor", som syftar till att informera hyresgästerna var de kan vända sig om de upplever otrygghet och vad de själva kan göra för att öka sin upplevda trygghet. Svenska Bostäder har genomfört temadagar i Rågsved, Enskededalen, Hässelby och på Södermalm. Samarbete sker med föreningar, systerbolag, stadsdelsförvaltningar, polis, störningsjour, andra berörda aktörer samt utbildning av bolagets personal.

Under andra tertialet har Stockholmshem, tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, arbetat med stadens program mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck.

Bostadsförmedlingen har i enlighet med bolagets ägardirektiv etablerat ett väl fungerande samarbete med socialförvaltningen med syftet att möta det behov av boende som kan uppstå för personer som utsätts för hot och våld i nära relationer.

### **Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla**

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla dess invånare. Alla, oavsett funktionsförmåga, ska ha rätt till full delaktighet. Stockholms stad ska ha höga ambitioner för att bygga bort enkelt avhjälpna hinder. Byggnader, offentlig miljö och kollektivtrafik ska vara tillgängliga så att alla kan delta på lika villkor.

Bostadsbolagen åtgärdar tillgänglighetsbrister i det befintliga beståndet. Exempelvis har Svenska Bostäder kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från entré. Inventeringen ska kunna användas som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt avhjälpna hinder. Även Bostadsförmedlingen kan nyttja denna inventering vid matchning av sökande till lägenheter. Stockholmshems nya projektanvisningar för tillgänglighet har implementerats. I samband med lanseringen startades även en tävling för att utse Stockholmshems bästa tillgänglighetsprojekt med målsättningen att öka antalet tillgänglighetsprojekt i framtiden.

Micasa Fastigheter har upprättat en tillgänglighetsplan och en åtgärdsplan som sträcker sig över flera år. Större fastigheter inventeras vartannat år, mindre fastigheter var tredje år. Arbetet med att inventera de större fastigheterna har påbörjats. Arbetet med att åtgärda enkelt avhjälpbara hinder i bolagets fastigheter fortgår.

### **Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande**

Stockholmarna ska tycka att det är meningsfullt att vara delaktiga i hur staden utvecklas, där inflytande och idéer ska komma till uttryck på olika sätt. Detta sker exempelvis genom dialogarbete, både generellt inom stadsutvecklingen och specifikt inom närmiljön. Genom att ge invånare olika möjligheter till att påverka, sätts grunderna för ett långsiktigt och uthålligt arbete för att stärka demokratin i hela staden och därmed även tryggheten. Bostadsbolagens hyresgäster har möjlighet att på flera olika sätt delta i olika projekt och få inflytande. Ett exempel är allaktivitetshuset i Östberga, vilket är ett långsiktigt resultat av en dialog mellan stadens bolag och de boende i området. Ett annat exempel är hyresgästföreningens lokal i Tensta som öppnats upp för läxhjälp. Även hyresgästföreningens lokal i Rinkeby har öppnats för flera verksamheter. Vidare arbetar bostadsbolagen utifrån målsättningen i stadens program "Kultur i ögonhöjd" och testar olika vägar för att öka barns inflytande vid byggnation av gårdar.

### **Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning**

Stadens program för upphandling och inköp har utarbetats med utgångspunkten att kvaliteten i verksamheterna ska stärkas och de anställdas rättigheter värnas samtidigt som höga miljökrav ska ställas. I all upphandling ställs tydliga kvalitetskrav, såsom exempelvis krav på bemanning och utbildningsnivå. Programmet har som utgångspunkt att offentlig upphandling utgör ett medel att driva utvecklingen i socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar riktning.

Värdet av varor och tjänster som upphandlas varje år inom koncernen är betydande. Hur stadens bolag agerar på gällande upphandling och inköp kan därför påverka marknaden avsevärt, samt omvärldens förtroende för bolagen. Stadens program för upphandling och inköp är ett medel i att driva utvecklingen mot en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar riktning.

Många av bolagen jobbar systematiskt med att tillämpa sociala krav i de upphandlingar som genomförs, där så är lämpligt. Familjebostäder har implementerat kategoristyrkt arbetssätt, något som möjliggör ett mer strategiskt uppföljningsarbete och därmed en bättre affär. SISAB har genomfört en introduktionsutbildning om mutor och korruption för hela chefsgruppen och upphandlingsavdelningen, vilket är ett led i vikten av ett förtroendeingivande agerande.

### ***Koncernledningens synpunkter på dotterbolagens verksamhet***

Koncernledningen ser generellt positivt på bolagens goda budgethållning. Koncernledningen vill dock betona vikten av att ständigt utveckla processer och verksamhet samtidigt som bolagens ägardirektiv genomförs. På detta sätt uppnås fortsatt god måloppfyllelse tillsammans med effektiv verksamhet och nöjda kunder.

### **Bostadsbolagen gemensamt**

Det är angeläget att bostadsbolagen fortsätter att utveckla projektportföljen för att fortsatt kunna hålla en hög produktionstakt av bostäder. En utökad projektportfölj krävs för att antalet nya bostäder ska motsvara kommunfullmäktiges mål. En större

projektportfölj är också nödvändig på längre sikt, d.v.s. även för bostadsbyggande i framtiden.

Den höga produktionstakten av bostäder i regionen leder till ökad konkurrens om befintliga resurser. Bolagens bedömning är att priserna för bygg- och entreprenadtjänster är fortsatt höga. Koncernledningen vill poängtera vikten av att fortsatt minimera produktionskostnaden för att kunna erbjuda rimliga hyror. Det förändrade regelverket för statligt investeringsstöd kan fortsättningsvis omfatta fler projekt, vilket är positivt.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra fortgår med målsättning att en överenskommelse ska tecknas med Hyresgästföreningen under hösten 2018. Koncernledningen anser att det är positivt att en överenskommelse verkar nära och vill betona vikten av att gå i mål med förhandlingen. En systematisering av hyressättningen är viktig för att skapa långsiktighet på hyresmarknaden och därmed för bostadsbolagens ekonomiska planering.

Koncernledningen vill betona betydelsen av att bostadsbolagen fortsätter arbeta aktivt med energifrågor för att bidra till att staden uppnår sina klimatmål. Inom koncernen och mellan dotterbolagen måste samarbetet inom energiområdet öka. Grundläggande infrastruktur, som t.ex. fjärrvärmesystemet, utgör basen för att klara en snabbare omställning i hela staden och regionen. Koncernledningen vill i sammanhanget poängtera och förtydliga att fjärrvärme bör prioriteras vid val av uppvärmningsmetod. Denna bedömning görs såväl från ett miljö- som från ett övergripande koncernperspektiv.

Bostadsbolagen ska tillsammans med koncernledningen arbeta med det gemensamma ägardirektivet *samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet*. Arbetet ska utgå ifrån ett koncernperspektiv och analysera olika möjliga alternativ för leverans av kommunikationstjänster till hyresgäster och lokalhyresgäster. Målsättningen ska vara att nå en hög kundnöjdhet hos hyresgäster både vad gäller kostnad för tjänster och möjligheten att uppfylla framtida kundbehov, samtidigt som modellen är affärsmässigt hållbar ur ett koncernperspektiv.

Koncernledningen vill också påminna om att även andra bolag, såsom bostadsbolagen, har i uppdrag att bidra till stadens mål om ökad matavfallsinsamling. Ett konkret sätt att bidra är att öka antalet hämtställen för matavfall där det är fysiskt möjligt.

**AB Svenska Bostäder** prognostiserar ett resultat för 2018 på 251 mnkr vilket är 29 mnkr sämre än budget. Avvikelsen förklaras av minskade intäkter från försäkring i samband med brand, ökade kostnader för akuta reparationer och ökade pensionskostnader. Prognosen för investeringsnivån är drygt 2,6 mdkr och ligger 200 mnkr över budget vilket förklaras av fler startade projekt än budgeterat. Svenska Bostäder har fortsatt en hög andel investeringar planerade i ombyggnader och underhåll. Bolaget uppmanas därför fortsatt att fokusera resurserna till strategisk nyproduktion och prioritera de planerade underhållsåtgärderna över en längre tidsperiod. Bolaget ska fokusera på de projekt som ger bäst tekniskt och driftsekonomiskt resultat. Bolaget bör även se över hur driftnettot kan förbättras, i syfte att minska budgetavvikelsen och att säkerställa ett bättre resultat på sikt.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget genom sin prognos om 1 242 påbörjade bostäder för 2018 bidrar stort till koncernens totala mål om 2 540 påbörjade bostäder per år från 2019.

**AB Familjebostäder** prognostiserar ett resultat för 2018 på 295 mnkr vilket är nivå med budget. Prognosen för investeringar under 2018 är ca 1,75 mdkr vilket är 600 mnkr lägre än budgeterat. Anledningen till den lägre prognosen för investeringar är förskjutning i planerade byggprojekt. Förskjutningar innebär också att prognosen för byggstartade bostäder minskar från 740 till 252. Koncernledningen uppmanar bolaget att se över projektportföljen i syfte att om möjligt öka antalet byggstarter snarast möjligt.

Koncernledningen ser positivt på det arbete som Familjebostäder bedriver inom trygghetsområdet. Polishusprojektet är en viktig del i att öka tryggheten i Rinkeby och Järvaområdet som helhet. Det är även positivt att arbetet med trygghetsbesiktningar fortskrider.

Koncernledningen anser att bolagets förmåga att påbörja bostäder och prognostisera antalet påbörjade bostäder för året varit för dålig. Bolaget uppmanas att se över sina rutiner i hela processen, i syfte att uppnå bättre måluppfyllelse och att ge bättre planeringsunderlag för staden.

**AB Stockholmshem** prognostiserar ett resultat för 2018 på 350 mnkr, vilket är i nivå med budget. Investeringsprognosen för 2018 ligger drygt 350 miljoner under budget för 2018 som är 2,5 mdkr. Stockholmshem upplever förskjutningar i nyproduktionsprojekt som var planerade att starta i slutet av 2018, detta gör att prognosen för byggstartade bostäder är 600 vilket är lägre än årsmålet om 800 lägenheter. Då byggstarten för de förskjutna projekten skulle ske i slutet av året, påverkas endast investeringsbudgeten marginellt. Bolaget arbetar även med av bostäder för SHIS verksamhet, sex projekt är upphandlade och 74 bostäder är överlämnade till SHIS.

Koncernledningen anser att bolagets förmåga att påbörja bostäder och prognostisera antalet påbörjade bostäder för året varit för dålig. Bolaget uppmanas att se över sina rutiner i hela processen i syfte att uppnå bättre måluppfyllelse och att ge bättre planeringsunderlag för staden. Koncernledningen anser också bolaget måste utöka sin projektportfölj. Detta gäller inte minst för att kunna säkerställa SHIS behov av bostäder.

Koncernledningen ser positivt på bolagets deltagande inom de lokala utvecklingsprogrammen samt arbetsinsatserna som pågår inom trygghetsområdet i Skärholmen och Sättra.

**Bostadsförmedlingen i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat för 2018 till 2 mnkr, vilket är detsamma som i budget. Utfallet för perioden uppgick till 5 mnkr men under hösten prognostiseras högre kostnader i samband med flytten av kontoret till Palmfelt Center. Sammantaget för 2018 beräknas något lägre intäkter än budget, beroende på att antalet kunder i bostadskön väntas bli något färre än vad bolaget räknade med i början av året. Kostnaderna beräknas minska med motsvarande belopp varför resultatprognosen ligger i linje med budget.

Bostadsförmedlingens arbete med att effektivisera förmedlingen av hyreslägenheter, sprida information om verksamheten och nya samarbetspartners har resulterat i en fortsatt hög förmedlingsnivå. Årsmålet om 12 500 förmedlade lägenheter kommer därmed att uppnås med marginal och utfallet beräknas landa på en rekordnivå.

Koncernledningen ser positivt på detta och uppmanar till ett fortsatt arbete med att få befintliga och nya aktörer att lämna in lägenheter. Bolaget bör även prioritera att färdigställa arbetet med det nya verksamhetssystemet, som ska bidra till ytterligare effektivisering i förmedlingsverksamheten. Bolaget uppmanas också att arbeta för att säkerställa att inlämnade försöks- och träningslägenheter från privata fastighetsägare ökar.

Bostadsförmedlingen har under flera år arbetat med sjukfrånvaron, som relativt sett har legat på en hög nivå. Under perioden har denna minskat något, men kortidssjukfrånvaron är fortsatt högre än målet och bolaget bör fortsätta arbetet med hälsosamtal och rehabiliteringsåtgärder.

Till följd av nedgången i medarbetarindex vill koncernledningen påtala vikten av att de handlingsplaner som bolaget ska ha arbetat fram ska genomföras och följas upp för att komma till rätta med de områden som fått ett försämrat resultat. Personalomsättningen ligger på en hög nivå, vilket bolaget uppmanas att följa och vid behov vidta relevanta åtgärder.

**Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB)** resultat efter finansnetto beräknas till 18 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterat nollresultat. Avvikelsen beror på att bolaget genom det nya ramavtalet erhåller ersättning för ökade skattekostnader.

Bolagets prognos för investeringar uppgår till 2,5 mdkr, vilket är 700 mnkr lägre än budget om 3,2 mdkr och 300 mnkr lägre än T1. Prognosen är samtidigt ca 680 mnkr högre än utfallet 2017. En av de främsta anledningarna till avvikelsen är förseningar p.g.a. utdragna bygglovsprocesser samt fastställande av detaljplaner.

För att klara behovet av fler skollokaler anser koncernledningen att det är viktigt att bolaget fortsätter att arbeta med uppdraget att öka antalet externa förhyrningar av utbildningslokaler i staden. Det innebär bl.a. att SISAB på uppdrag av beställande nämnd kan hyra in externa lokaler, anpassade för skoländamål. Koncernledningen vill också uppmana bolaget att, i enlighet med nuvarande ägardirektiv, se över möjligheterna till både förvärv och försäljningar. Bolaget bör avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga att äga. Bolaget bör också se över projektportföljen i syfte att säkerställa antalet elevplatser på längre sikt.

Koncernledningen uppmanar också bolaget att vidta åtgärder för att säkra en god inomhusmiljö, bl.a. vad avser radonhalt i skol- och förskolelokaler.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat om 240 mnkr efter finansnetto, resultat exklusive reavinst beräknas uppgå till 150 mnkr att jämföra med budgeterat resultat om 117 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av lägre kostnader för avskrivningar, räntor och administration. Kostnader för skadedjurssanering och åtgärder till följd av vattenskador har fortsatt ökat under perioden.

Investeringar i om- och nybyggnad beräknas uppgå till 290 mnkr jämfört med budget på 400 mnkr. Anledningen till den betydande lägre nivån är förskjutningar i tidplan för framförallt ett par ombyggnadsprojekt, bl a Edö 1 i Farsta. Koncernledningen uppmanar bolaget att arbeta vidare med och utveckla sin projektportfölj för att snabbt kunna starta upp mindre projekt, när det blir förskjutningar i andra projekt, i syfte att kunna hålla en jämn produktionstakt och genomföra nödvändiga åtgärder inom befintlig budget.



Arbetet med en effektiv fastighetsförvaltning har under perioden resulterat i att ytterligare en fastighet har avyttrats. I juni såldes tomträten på fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg till en extern aktör. Arbetet pågår med att se över vilka eventuellt ytterligare fastigheter i bolagets bestånd som kan vara lämpliga att avyttra. Detta arbete är i linje med bolagets direktiv om att stärka soliditeten och koncernledningen uppmanar bolaget till fortsatt genomgång och översyn av bolagets fastighetsbestånd.

Arbetet med att revidera bolagets ramavtal med Stockholms stad har pågått under året. Avsikten är att det reviderade avtalet ska börja gälla fr.o.m. 2019.

**S:t Erik Markutveckling AB:s** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 43 mnkr, vilket ska jämföras med budget om 34 mnkr. Bolagets planerade investeringar uppgår till 105 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget.

Koncernledningen ser att bolaget har en viktig uppgift att tillsammans med övriga aktörer medverka i programarbetet för Söderstaden.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s** resultat efter finansnetto prognostiseras till -104 mnkr, vilket är sex mnkr bättre än budget om -110 mnkr. Bolagets utredning av en modernisering av Ericsson Globe och Annexet fortsätter, och inom bolaget pågår även ett arbete med att tydliggöra gränsdragningen i gällande hyresavtal.

Koncernledningen kommer under året att fortsätta arbeta tillsammans med bolaget kring försäljning av byggrätter och pågående utredningar om Hovets framtid och upprustning av Ericsson Globe, i syfte att utveckla arenaområdet och säkerställa bolagets ekonomi. Utvecklingsarbetet sker i nära samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

**Stockholm Vatten och Avfall AB** prognostiserar ett resultat för 2018 om 104 mnkr vilket är högre än det budgeterade resultatet om 63 mnkr. Det förbättrade resultatet beror i huvudsak på ökade taxeintäkter och intäkter från grannkommunerna. Prognostiserad investeringsnivå för 2018 uppgår till strax under 2,3 mdkr vilket är i nivå med budget.

I tertialrapport 1 uppmanades bolaget att intensifiera arbetet med insamling av matavfall i syfte att nå kommunfullmäktiges mål på området. Koncernledningen konstaterar att prognosen ligger fortsatt långt under målsättningarna men att bolagets styrelse har fattat beslut om en handlingsplan för ökad matavfallinsamling. Det är dock angeläget att bolaget fortsätter det egna arbetet med ökade incitament, mer proaktiv kommunikation och utökade samarbeten med bostadsbolagen.

I arbetet med att bolaget arbetar med åtgärder i ett förändrat klimat behöver bolaget särskilt beakta eventuell risk för vattenbrist i framtiden.

Under hösten kommer också extern revisionsgranskning av SFA-projektet att genomföras.

**Stockholms Stads Parkerings AB:s resultat** efter finansnetto prognostiseras till 144 mnkr, vilket är 49 mnkr högre än budget om 95 mnkr. Resultatförändringen jämfört med budget och förklaras i huvudsak av ökade hyres- och kontrollavgiftsintäkter samt lägre driftskostnader.

Investeringarna beräknas uppgå till 169 mnkr vilket är 81 mnkr lägre än budget om 250 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på senareläggning av renoveringen av Slussens P-hus, förskjuten detaljplan för Hjorthagsgaraget, försenade parkeringsköpsavtal för P-hus Farsta Strand och att projektet Blås-In lagts vilande på grund av invändningar från Storstockholms Lokaltrafik, SL. De största pågående investeringsprojekten under 2018 är nyproduktion vid Torsplan i Hagastaden, Hjorthagsgaraget och P-hus Hagastaden.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget frigör gatuutrymme genom nya parkeringsanläggningar och att anläggningarna planeras för ett optimalt nyttjande.

**Stockholms Hamn AB** prognostiserar ett resultat om 93 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än budget om 90 mnkr. Bolagets ökning av hamnavgifter och hanteringsintäkter beror på både ökade volymer och nya kundavtal.

Investeringsvolymen prognostiseras till 1 355 mnkr, vilket är 182 mnkr högre än budget om 1 173 mnkr. Den ökade investeringsnivån beror främst på en snabbare framdrift i projekt Stockholm Norvik Hamn. Bolagets genomförande av projekt Norvik skapar förutsättningar för en flytt av containerverksamheten från Värtahamnen. Detta är en nödvändig åtgärd för den fortsatta utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden.

Koncernledningen ser positivt på bolagets snabba framdrift i projekt Norvik. Koncernledningen vill också framhålla vikten av fortsatt goda ekonomiska resultat, för att öka graden av självfinansiering i bolagets investeringar.

**AB Stokab** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 234 mnkr, vilket är fyra mnkr högre än budget. 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. Investeringsutgifterna, exklusive lagerförändringar, prognostiseras till 225 mnkr, vilket är 25 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror på en ökad volym kundbeställningar i takt med marknadens efterfrågan.

Koncernledningen är fortsatt positiv till bolagets resultatutveckling och goda tillväxt.

**Stockholms Stadsteater AB** prognostiserar ett underskott om 363 mnkr, vilket är i nivå med budget. Kommunfullmäktige har beslutat om en kommande upprustning av Kulturhuset. Utflytt av verksamheterna samt produktionsstart planeras till våren 2019 och slutförs med återinflyttning under hösten 2020. Under projektiden kommer det att ge bolaget möjlighet att möta ny publik genom att verksamhet planeras för att finnas på nya platser i staden och i samarbete med nya aktörer.

Koncernledningen ser att en av bolagets viktigaste uppgifter, utöver att säkerställa en rimlig, självfinansieringsgrad i verksamheten, är att bidra till att verksamheten fortsätter enligt plan samtidigt som ombyggnaden av bolagets lokaler vid Sergels Torg genomförs på ett lyckat sätt. Bolaget kommer under ombyggnaden bistås med extern projektkompetens.

**Stockholm Business Region AB** prognostiserar ett resultat om -2 mnkr, vilket är ett bättre resultat än budgeterat underskott om -5 mnkr. I resultatet ingår tio mnkr till den filmfond som skapades 2015, varav 2,3 mnkr finansieras via eget kapital.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att skapa förutsättningar för Start Ups och dess samarbete med stadsdelsnämnderna, för att stödja dem i deras arbete med det lokala näringslivet. Koncernledningen anser också att bolaget genom sin verksamhet starkt bidrar till att utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination, där turismen slagit rekord sommaren 2018. Koncernledningen anser det positivt att NKI inom ramen för Stockholm Business Alliance ökat inom fyra områden, även om årsmålet inte nås.

**S:t Erik Försäkrings AB:s** resultat efter finansnetto prognostiseras till 1 mnkr, vilket är i nivå med budget. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av skadeutvecklingen under året, där en eller flera skador kan innebära att resultatet påverkas avsevärt.

Koncernledningen anser att bolagets arbete med att förebygga olyckor och skador leder till låga försäkringskostnader inom hela kommunkoncernen.

**S:t Erik Livförsäkring AB:s** resultat efter finansnetto prognostiseras till 45 mnkr, vilket är i nivå med budget. Koncernledningen konstaterar att bolaget har goda förutsättningar för ett bättre resultat, men att det också är i väldigt stor grad avhängigt av utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolaget har därför valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

S:t Erik Livförsäkring AB har också beslutat om compensation vid bruttosamordning av pensioner enligt PA-KL. Detta innebär, något förenklat, att den kommunala pensionen uppgår till samma nivå 2018 som 2017, vilket också är samma princip som Svenska Kommun- och Landstingsförbundet (SKL) beslutat om för den kommunala sektorn. Konsekvenserna av beslutet blir att bolagets pensionsutbetalningar ökar med cirka 2,5 miljoner kronor 2018.

Med hänvisning till livbolagets starka finansiella ställning och att SKL:s beslut enbart gäller för 2018, har bolaget beslutat att inte begära in någon tilläggspremie från bolagets kunder, dvs koncernens bolag, för den merkostnad förändringen medför. Detta beslut gäller under förutsättning av koncernstyrelsens godkännande.

## **Bilagor**

- 1. Sammandrag av koncernen prognos 2**
- 2. Sammandrag av koncernen tertial 2**
- 3. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster**
- 4. Investeringar**
- 5. Uppföljning av stora investeringar och projekt**
- 6. Måluppfyllelse Integrerad Ledning och Styrning**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Ingela Lindh, VD

**Datum**

2018-10-03