

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 0850829390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2019:1 och resultat per 2019-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2019:1 och resultat per 2019-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Justering av lånelimiten för Stockholms Stads Parkering AB till 1 200 mnkr och Stockholms Hamn AB till 5 600 mnkr godkänns.

### **Ekonomisk sammanfattning**

Det ekonomiska resultatet efter finansnetto prognostiseras till 1 864 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 736 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 14 547 mnkr, vilket är 697 mnkr lägre än budget.

För perioden januari-april uppgår resultatet efter finansnetto till 929 mnkr, medan koncernens investeringar sammanlagt uppgår till 4 004 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 4. Samtliga nämnder och bolagsstyrelser använder stadens ledningssystem ILS vid planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål. I enlighet med redovisad prognos bedöms måluppfyllelsen generellt som god.

### **Ärendet**

#### **Koncernens ekonomiska utveckling**

Utgångspunkten för den ekonomiska politiken är målet att förena den höga ambitionsnivån inom koncernens verksamheter med stora investeringar och en stabil,

långsiktigt hållbar ekonomi. Verksamheterna ska vara effektiva genom att tjänster tillhandahålls till låga kostnader med hög kvalitet.

Prognostiserat resultat efter finansnetto för koncernen, inklusive resultatandel för intressebolagen (Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Exergi Holding AB), beräknas till 1 864 mnkr. Det är 128 mnkr bättre än koncernens budgeterade resultat om 1 736 mnkr. Det förbättrade resultatet är hänförligt till realisationsvinster i S:t Erik Markutveckling AB. Även ett flertal andra bolag redovisar positiva avvikelser gentemot budget, däribland Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter), Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering), AB Stockholmshem (Stockholmshem) och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter). Intressebolagens resultatandel beräknas uppgå till 432 mnkr.

I prognosen ingår endast realisationsvinster där alla erforderliga beslut genomförts. S:t Erik Markutvecklings realisationsvinster är en av flera försäljningar från staden till Atrium Ljungberg i Slakthusområdet, beslutat av kommunfullmäktige under maj 2019. I enlighet med beslutet avyttrar S:t Erik Markutveckling dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset med tillhörande tomträtt i området. Försäljningen genererar en prognostiserad realisationsvinst om ca 200 mnkr. Ytterligare försäljningar som medför reavinster planeras ske under året, främst genom Micasa Fastigheter.

Den låga räntenivån och den höga efterfrågan på de tjänster och verksamheter som koncernens bolag tillhandahåller bidrar fortsatt till det goda resultatet. Detta gäller såväl efterfrågan på bostäder och lokaler från fastighetsbolagen, som de tjänster som exempelvis infrastrukturbolagen tillhandahåller. Samtliga bolag prognostiserar resultat i enlighet med eller över budgeterat utfall, med undantag för AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) och Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Resultatet för SVOA försämras till följd av lägre VA-intäkter, högre driftskostnader för avfallsverksamheten samt högre avskrivningar. Svenska Bostäders resultat är något försämrat till följd av högre driftskostnader.

Bolagens totala rörelseintäkter beräknas enligt prognos till drygt 16 mdkr vilket är något lägre än budgeterat men ca 550 mnkr högre än föregående år. De ökade intäkterna avser flera bolag och omfattar bl.a. ökade hyresintäkter. Även koncernens rörelsekostnader minskar i jämförelse med budget men ökar i jämförelse med föregående år.

Koncernens resultat efter skatt prognostiseras till 1 524 mnkr.

Koncernens soliditet prognostiseras uppgå till drygt 41 procent per 2019-12-31. Investeringsnivån i koncernen har under de senaste åren ökat successivt och beräknas vid årets slut uppgå till ca 14,5 mdkr, vilket är ca 0,7 mdkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Den största avvikelsen gentemot budget är hänförlig till AB Familjebostäder (Familjebostäder), Stockholmshem och SVOA. Orsaken till bostadsbolagens avvikelser är bl.a. förskjutningar i planrelaterade ärenden och att antalet påbörjade lägenheter minskar. För SVOA beror avvikelsen till största delen på förskjutningar inom projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA).

Resultat efter finansnetto för perioden januari-augusti uppgår till 929 mnkr att jämföra med budgeterat resultat om 565 mnkr.

Investeringsutfallet för perioden uppgår till 4,0 mdkr, vilket ska jämföras med periodens budget om 5,2 mdkr. Trots den höga investeringsnivån är investeringsutfallet så här

långt ca 1,2 mdkr lägre än budget. Om koncernens bolag ska uppnå årets prognos krävs således en högre 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 satsningar i nyproduktion och infrastruktur för att stödja stadens tillväxt. I de stora projekten ingår även nyproduktion och ombyggnad av skolor och andra samhällsfastigheter. Investeringsvolymen prognostiseras för 2019 uppgå till 14,5 mdkr, vilket är ca 700 mnkr lägre än årets budget om 15,2 mdkr.

Bostadsbolagens investeringsprognos uppgår till 6,7 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2019. Av dessa investeringar avser ca 4,2 mdkr nyproduktion, som en följd av 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 (Stockholmshem) samt kv. Albano i Norra Djurgårdsstaden (Svenska Bostäder).

SISAB:s investeringar beräknas till 2,5 mdkr, vilket är något 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 2022. Det pågår också om- och utbyggnad av bl.a. Kämpetorpsskolan, Nälstaskolan, och Rödabergsskolan.

Infrastrukturbolagen SVOA, Stockholms Hamn AB (Stockholms Hamnar) och AB Stokab planerar investeringar om ca 4,5 mdkr för året. SVOA:s projekt SFA fortsätter att utgöra koncernens största projekt som fortsätter under flera år framöver. I enlighet med budget, reviderad och antagen av kommunfullmäktige, bedöms projektets kostnader totalt uppgå till 9,2 mdkr. Projektets årsprognos uppgår till ca 886 mnkr, vilket är väsentligt lägre än årsbudget. SVOA har även omfattande investeringar i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsområden.

Stockholms Hamnars största projekt är utbyggnaden av hamnen i Norvik. Projektet prognostiserade slutkostnader följer budget, men nedlagda kostnader under 2019 beräknas uppgå till 1,1 mdkr vilket är ca 200 mnkr mer än årets budget. Projektet bedrivs under året i snabbare takt än vad som tidigare antagits.

I samband med beslut om budget och verksamhetsplan fastställde koncernstyrelsen limiter för dotterbolagen under 2019. Stockholm Parkering och Stockholms Hamnar redovisar ett utökad behov av rörelsekapital i förhållande till tidigare beslut. Koncernledningen föreslår därför en utökad limit för dessa bolag. För Stockholm Parkering föreslås limiten justeras med 100 mnkr till 1 200 mnkr, medan Stockholms Hamnars nya limit efter ökning om 200 mnkr kommer uppgå till 5 600 mnkr.

## ***1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla***

### **1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och självförsörjning är kort**

Alla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. Det behövs motiverande insatser, individuellt stöd och anpassning, samt ett stärkt samarbete mellan skola, vuxenutbildning, kommun och myndigheter. Det är även nödvändigt med ett fortsatt arbete för att få in fler unga på arbetsmarknaden. Målet är att till år 2025 halvera antalet unga som varken arbetar eller studerar. Bolagen ska bidra till att vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik- och lärlingsverksamhet.

Stockholms stad ska som arbetsgivare bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden, bl.a. genom Stockholmsjobb och övriga kommunala visstidsanställningar som underlättar inträde på arbetsmarknaden.

Koncernen planerar att för år 2019 ta emot 429 sommarjobbare och erbjuda 47 kommunala visstidsanställningar. Detta är högre än årets mål (384 sommarjobbare och 40 kommunala visstidsanställningar). Vad gäller sommarjobb redovisas positiva avvikelser av Stockholm Business Region AB (SBR) och Stockholms Hamnar. Svenska Bostäder och Stockholmshem erbjuder fler kommunala visstidsanställningar än vad som tidigare planerats.

Svenska Bostäder erbjuder olika typer av praktik vilket kan vara praktik för elever från yrkesutbildningar, men också till nyanlända som behöver kombinera gymnasieutbildning med praktik för att snabbt förbättra språkkunskaper och få kontakt med arbetslivet. Bolaget erbjuder också arbetsuppgifter för Stockholmsjobb för att långtidsarbetslösa ska få möjlighet att skaffa erfarenhet som kan leda till ett arbete och egen försörjning.

SBR bedriver flera samarbeten om socialt företagande samt en regelbunden samverkan med arbetsmarknadsförvaltningen om socialt hållbar utveckling och integration. Bolaget bedriver också insatser, bl.a. genom evenemang och information, för att öka företagande och nyföretagande. Detta arbete riktas framför allt mot kvinnor, utrikes födda, samt personer boende i ytterstaden.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### **1.2 Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i**

Ett målmedvetet arbete ska bedrivas för ökad trygghet genom kraftfulla insatser. Samarbetet mellan staden, fastighetsägare, handlare och andra aktörer ska stödja arbetet med att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar. Bostadsbolagen arbetar med att göra Stockholm till en tryggare stad bl.a. med dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden.

Svenska Bostäder deltar i lokala fastighetsägarföreningar (BID:s) i Järva, Hässelby-Vällingby, Rågsved och Skärholmen. Föreningarna arbetar bl.a. med platsfokus, trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar av fastigheter. Utöver det medverkar bolaget i lokala brottsförebyggande råd (BRÅ). Tillsammans med de övriga bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen), stadsdelsnämnderna samt socialnämnden utvecklas samverkan för att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning.

Familjebostäder arbetar med trygghetsåtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering

av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och hyresgästdialoger. Bolaget bedriver även ett utvecklingsarbete kring boinflytandet och inom ramen för detta görs pilotprojekt i fastigheter där utemiljön ska rustas upp.

Micasa Fastigheter bidrar till målet genom att fortsätta det systematiska trygghetsarbetet i och runt bolagets fastigheter. Investeringar för att öka säkerheten och tryggheten i bolagets fastigheter görs i form förbättra skalskyddet i de fastigheter som upplevts som otrygga. Bolaget har även intensifierat arbetet med belysningsåtgärder och deltar liksom bostadsbolagen i fastighetsägarföreningar i prioriterade områden för att bidra till att skapa en tryggare närmiljö.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete och under våren har den första omgången av ”SBA Utemiljö” utförts, där bl.a. brännbart material tas om hand och dialog förs med verksamheterna. Bolaget har som ett led i säkerhets- och trygghetsarbetet tecknat ett nytt avtal för bevakning och larmtjänster, där bevakning sker i och omkring deras mest utsatta områden och fastigheter. I dessa områden har SISAB även stärkt samarbetet med polisen och fortsatta trygghetsvandringar genomförs löpande.

Stockholms Hamnar utvecklar trygga, säkra och tillgängliga hamnområden med terminaler för gods och passagerare. Under 2019 fortsätter, som planerat, underhållet av Stadens kajer, bl.a. Stadsgårdskajen, Strömkajen och Söder Mälarstrand.

Stockholm Parkering medverkar till ett tryggare och säkrare Stockholm genom att avlasta gatunätet och bidra till en bättre stadsmiljö. Under perioden har bolaget utökat bevakningen vid flera anläggningar och samarbetet med polis och fastighetsägare sker löpande.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) genomförde under 2018 ett arbete med att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i Globenområdet. Förbättringar som bolaget kommer genomföra under 2019 är bl.a. utbyte av och ökad belysning, översiktskartor och tillskapande av ytor för aktiviteter. Arbetet med att skapa trygghet på arenorna kommer fortsätta, i samverkan med både polis och övriga aktörer i närområdet.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### **1.3 I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige**

Alla elever har rätt till en bra skola. Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är en viktig och prioriterad fråga. SISAB har en hög ambition när det gäller att bygga förskolor och skolor med god miljö. För att möta ökat behov av elevplatser de kommande åren, arbetar SISAB med att leta fastigheter för inhyrning alternativt förvärv. Under första tertialet har SISAB identifierat tio möjliga fastigheter att arbeta vidare med under året. Bolaget bedömer att målet om drygt 5 000 nya elevplatser för 2019 kommer att uppnås.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### **1.4 I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet**

Staden ska alltid finnas till hands för de mest utsatta i samhället. Arbetet mot hemlöshet ska vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden.

Bostadsförmedlingen ska tillhandahålla lägenheter för bostadssociala ändamål i enlighet med ägardirektiv. Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först-lägenheter uppgick under perioden till 152 lägenheter. Årsmålet om 500 lägenheter bedöms uppfyllas, förutsatt att det finns efterfrågan från Stockholms stad. I denna siffra inkluderas också 100 lägenheter som bolaget lämnar till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) vilka är avsedda för familjer med barn som lever under osäkra boendeförhållanden. I enlighet med ägardirektivet om att öka antalet förmedlade Bostad Först-lägenheter deltar bolaget i ett samarbete med bostadsbolagen och socialnämnden. Sammantaget har 14 lägenheter förmedlats och även för denna kategori av lägenheter beräknas att årsmålet om 50 förmedlade lägenheter uppnås.

Våld i nära relationer ska motverkas och våldsutsatta ska få stöd, bl.a. genom skyddade boenden. Bostadsförmedlingen ska i samarbete med socialnämnden se över förtursreglerna i syfte att lyfta fram denna målgrupp ytterligare. Bostadsbolagen har i uppdrag att tillsammans med Bostadsförmedlingen och moderbolaget säkerställa tillgången till mellanboenden för våldsutsatta. I det sammanhanget ska även barn som lever under osäkra boendeförhållanden uppmärksammas. En ytterligare beskrivning med förslag på fortsatt hantering av dessa direktiv kommer att presenteras under andra tertialet.

Bostadsbolagen arbetar kontinuerligt med vräkningsförebyggande åtgärder och deltar i stadens nätverk för kunskaps- och informationsöverföring i syfte att minimera antalet avhysningar. Ett arbete pågår under året tillsammans med stadsdelsnämnderna i syfte att ta fram gemensamma riktlinjer. I samverkan med socialtjänst och stadsdelsförvaltning finns särskilda rutiner, i syfte att säkerställa att barnfamiljer inte avhyses.

Bostadsbolagen har påbörjat en utvärdering av försöket med så kallade kompiskontrakt i syfte att kartlägga möjligheterna till att göra avtalsformen för äldre permanent. Resultatet ska presenteras innan sommaren.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### **1.5 I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande**

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad där alla äldre har rätt till ett tryggt åldrande med hög livskvalitet, självbestämmande, respekt och värdighet. Fler äldreboenden ska byggas med hyror som äldre har råd att efterfråga.

Micasa Fastigheter har under perioden bedrivit ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete i bolagets fastigheter. Besiktningar genomförs kontinuerligt och utifrån besiktningarna sätts åtgärder in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, såväl i byggnaderna som i utemiljön. Bolaget har fortsatt arbetet med löpande uppföljning och uppdatering av fastigheternas underhållsplaner för att säkerställa att ombyggnationer kan planeras och genomföras utifrån kartlagt behov.

Under året pågår arbete med sex detaljplaner för nya vård- och omsorgsboenden. För det första boendet i Rinkeby bedöms detaljplanen kunna vinna laga kraft under sommaren 2019 och byggstart är nu planerad till januari 2020. Förseningen beror på att arbetet med detaljplanen har tagit längre tid än beräknat. Buller på en intilliggande förskola och behov av kompletterande utredningar om detta är orsaker till förseningen. Även nyproduktionsprojekten i Årsta, Högdalen och Bagarmossen är försenade.

Micasa Fastigheters arbete med seniorbostäder fortsätter utifrån planen för utbyggnad av seniorboende. Två av markanvisningarna som bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorboende. Bolaget kommer under året ansöka om minst fyra markanvisningar. Ett arbete pågår även med att se över och utveckla boendeformen för seniorboende. Målgruppens behov, efterfrågan och betalningsvilja ska klargöras för den strategi som ska ligga till grund för utbyggnaden av seniorboenden. Utredningen har startat med fokusgrupper och första fasen av utredningen kommer att vara klar till sommaren. Resultatet från hela detta arbete kommer att användas för att utveckla bolagets ramprogram för seniorboende och konkretiseras i ett av de första nyproduktionsprojekten

Implementeringen av det nya samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och Stockholms Stad är planerat till den 1 juli och kommer framförallt innebära en anpassning till de kommande årens nyproduktion, en tydligare ansvarsfördelning mellan parterna och också incitament för att ytterligare effektivisera lokalutnyttjandet.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

## ***2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt***

### **2.1 Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv**

Förutsättningarna att starta och driva företag ska förbättras och staden ska vara tillmötesgående, opartisk och effektiv i kontakter med såväl små som stora företag. Stockholm ska vara en stad som erbjuder goda möjligheter för fler att starta företag med särskilt fokus på att underlätta för kvinnliga och utrikesfödda entreprenörer.

SBR:s arbete med en ny näringslivspolitik för staden pågår i nära samverkan med bl.a. stadsledningskontoret. Vidare pågår kartläggningar kring hur näringslivets kontaktvägar in i staden ser ut i dag avseende framtagande av modell för "en-väg-in" samt för uppdraget att skapa en sammanhängande process för etableringsförfrågningar inom Stockholms stad.

Bolaget marknadsför kontinuerligt Stockholm som en affärsvänlig, hållbart växande och innovativ stad inom utvalda fokusområden, både via sociala media och på evenemang. Bl.a. har rapporten "Planned investments in the Stockholm region 2019-2040" lanserats. Stockholm har också marknadsförts som en kreativ stad på South by South West i Austin, genom seminarium som bolaget genomfört för att positionera de kreativa och kulturella näringarna.

SBR arbetar tillsammans med Stockholms Universitet, Karolinska Institutet, KTH, Stockholm Science City och SciLifeLab med fokus på att öka den globala kännedomen om Stockholm som "The university capital".

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### **2.2 Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov**

Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till år 2030 har kompletterats med ett delmål om att bygga 70 000 bostäder från 2019 till 2025. Det innebär att takten för bostadsbyggandet ska öka och 10 000 klimatsmarta bostäder ska byggas varje år. För bostadsbolagen beslutade kommunfullmäktige i budget ett årsmål mellan 1 500 och 2 000 påbörjade lägenheter per år. Prognosen vid utgången av tertialet är 1 811

lägenheter och därmed inom målintervallet. Däremot avviker Svenska Bostäder och Familjebostäder från bolagets fastställda årsmål, framförallt beroende på förskjutningar i tidplaner. Att nå målen är främst avhängigt beslut i exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Svenska Bostäder planerar för 300 studentlägenheter i Hagastaden och i kv. Albano pågår produktion av 1 000 studentlägenheter. Projektet Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter för unga, är uppstartat och på Bergslagsvägen har bolaget erhållit reviderat bygglov med förhoppning om byggstart till hösten. För 2019 prognostiseras målet om totalt 450 st påbörjade studentlägenheter inte uppnås till följd av försenat detaljplanarbete i två projekt.

Stockholmshem och Familjebostäder har i uppdrag att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Stockholmshem har som årsmål att tilldela SHIS 100 permanenta genomgångsbostäder under 2019, vilket kommer att uppnås förutsatt att stadsbyggnads- och exploateringskontoret godkänner planerade projekt. Familjebostäder bedömer inte att bolagets mål om 50 permanenta genomgångsbostäder kommer uppnås i år. Bolaget har påbörjat en intern kompetensutveckling för att uppfylla detta uppdrag. Parallellt med detta söker bolaget mark för dessa bostäder och genomför inventering i egen projektportfölj efter lämpliga SHIS-projekt.

Familjebostäder arbetar i avvaktan på kommande detaljplanearbete i Fagersjö med hyresgästdialog om hur området kan utvecklas. Bolaget kommer under året även att ta fram affärs- och utvecklingsplaner för de centrumanläggningar som ingår i beståndet – Rinkebystråket, Gubbängens Centrum och Årsta Centrum.

Micasa Fastigheter deltar i Stockholms stads arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Behovet av LSS-boenden är stort de kommande åren. Bolaget har under året sökt markanvisningar för LSS-boenden på tre tomter i Skärholmen samt erhållit en markanvisning i Stureby för ett LSS-boende åt Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Bolaget har även fått i uppdrag av Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning att pröva att uppföra ett LSS-boende på en tidigare förskoletomt i Husby.

SISAB arbetar med att effektivisera byggprocesserna. Vid nyproduktion av skolor arbetar t.ex. bolaget med att möjliggöra att idrottssal och matsal enkelt kan hyras ut utanför skoltid. Under 2019 kommer SISAB att bedriva ett utvecklingsprojekt, i syfte att uppnå mer klimatsmart produktion.

Arbetet där byggnader som nått sin tekniska livslängd ersätts med prefabricerade hus, fortsätter. SISAB kommer under året också att projektera ytterligare projekt enligt konceptet Framtidens förskola, där konceptet utvecklats och uppdaterats, framförallt ur ett kostnads- och funktionsperspektiv.

Bostadsförmedlingen ska underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Under tertiåret förmedlades drygt 430 ungdomsbostäder och knappt 670 studentlägenheter. Årsmålen om 1 500 respektive 2 500 bostäder bedöms uppnås.



Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet delvis.

### **2.3 Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet**

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och det är nödvändigt att bygga en infrastruktur som gör att människor snabbt och smidigt kan resa i hela regionen.

Staden ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel möjliggörs genom kraftfulla positiva styrmedel och genom att underlätta för miljösmarta transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. Alla tjänstefordon ska vara el- eller gasbilar och för att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur med elbilsaddning vilket ger förutsättningar för fler att skaffa elbilar. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till effektivare användning av bilen. Stockholm Parkering har skapat ytterligare 229 laddplatser till elfordon under första tertiet, vilket innebär att bolaget prognostiserar att ha 1 650 laddplatser vid årets slut 2019.

Bostadsbolagen skapar laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter. Under första tertiet har Familjebostäder skapat 25 nya laddplatser och Stockholmshem kommer också skapa 25 nya platser under året.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### **2.4 Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring**

Stockholm ska fortsätta utvecklingen mot en levande, inkluderande, öppen och modern kultur-, idrotts- och evenemangsstad. Staden ska präglas av ett rikt utbud av museer, konserter, teatrar, konstutställningar, filmvisningar, gallerier, dansuppvisningar och nöjesparker och ska ha ett rikt, brett och varierat idrottsliv. Genom att skapa fler träffpunkter, exempelvis kulturhus i förorterna, ges stockholmarna möjligheter att delta i kultur- och föreningslivet i sin närmiljö.

Under renoveringstiden av kulturhuset vid Sergels Torg bedriver Stockholms Stadsteater AB (Kulturhuset Stadsteatern) verksamheter över hela Stockholm.

Marionetteatern har flyttat in i bolagets befintliga verksamhet i Skärholmen, medan Kretsteatern flyttar in i verksamheten i Vällingby. I samband med detta utökas spelplatserna till Husby, Husby Gård, Rinkeby, Tensta, Akalla, Kista, Bromma, Hässelby, Hässelby Gård, Farsta, Skarpnäck och Bagarmossen.

Det renoverade Kulturhuset vid Sergels Torg kommer öppna igen hösten 2020, vilket sammanfaller med att Stockholms stadsteater fyller 60 år. Bolaget arbetar med att skapa ett helhus, som möter besökarna med ett helhetsutbud vad gäller såväl konstnärlig verksamhet som möjlighet till restaurangbesök och fika. Mottagandet i besökscentrum som öppnar upp sommaren 2020 är en mycket prioriterad fråga för bolaget.

Utifrån ägardirektivet att utreda möjligheten att etablera mindre kulturhus eller scener i ytterstaden har ett förslag tagits fram om etablering av ett kulturhus i Husby centrum

med invigning våren 2020. Kulturhuset Stadsteatern kommer att samverka med Kulturskolan för att effektivisera användandet av lokalerna. Verksamheten i Husby kan bedrivas med ett brett spektrum av kultur med tonvikt på professionell scenkonst och medskapande. Lokalerna kan även tillgängliggöras för lokala initiativ.

SGA Fastigheter arbetar långsiktigt med projektet för en modernisering Globen i syfte att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker med Stockholm Live för att säkerställa ett bra resultat. Bolaget undersöker tillsammans med Openlab på KTH möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering.

SGA Fastigheter utreder också möjligheterna för en nedskalningslösning på Tele2 Arena för att ytterligare öka attraktiviteten.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

## **2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö**

En god lokal miljö har stor betydelse för människors hälsa och trivsel. Samtidigt har de globala miljöhoten vuxit i dignitet. Stockholm berörs i hög grad och stadens miljöarbete måste därför vara både lokalt och globalt. För att fortsatt ligga i framkant och för att Stockholms miljö- och klimatarbete ska vara världsledande har Kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder och bolag påbörjat arbetet med att arbeta fram ett nytt miljöprogram för perioden 2020-2023 och en reviderad strategi för fossilbränslefritt Stockholm. Arbetet med det nya programmet inriktas mot minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet, gift- och utsläppsfri miljö samt biologisk mångfald. Genom stärkt samverkan internt och med akademien och näringslivet vill Stockholms stad skapa förutsättningar för att säkra en god livsmiljö också i framtidens Stockholm.

Bostadsbolagen fortsätter sitt arbete med att minska energianvändningen i såväl befintligt bestånd som i ny- och ombyggnation och intensifierar sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder. Bolagen arbetar med mer effektiva värmesystem, ventilation, värmeåtervinning samt tilläggsisolering av fasader. Familjebostäder har genomfört en grundläggande energikartläggning av energiprestanda och tagit fram åtgärdsförslag. För kommunfullmäktiges mål om köpt energi bedömer Svenska Bostäder och Familjebostäder att målet inte kommer att uppnås. Svenska Bostäder redovisar dock att arbetet med energikartläggning fortsätter och Familjebostäder rapporterar en positiv trend för minskad energianvändning. Samtliga bostadsbolag rapporterar att årsmålet för köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>) uppnås.

Ett viktigt fokus under kommande år är att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen. Familjebostäder leder ett utvecklingsarbete för framtagande av metod för LCA-analyser i ny- och ombyggnation som färdigställdes under 2018 och under det kommande året kommer LCA-kalkyler att tillämpas i utvalda projekt.

Bostadsbolagen kommer under året att bidra till stadens mål om ökad matavfallsinsamling genom implementering i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt, samt öka andelen i befintligt bestånd. Utöver hyresgästernas möjlighet till återvinning är också lokalhyresgäster och restaurangverksamheter viktiga målgrupper. Målet om 60 procent hämtställen för matavfall bedöms uppnås.

Bostadsbolagen arbetar också vidare med att identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2019.

Under 2019 kommer SISAB att fasa ut ytterligare en värmeanläggning som nyttjar olja som spetsbränsle och planerar att nå en fossilbränslefri uppvärmning 2022. Under året kommer bolaget även projektera och söka bygglov för ytterligare solcellsanläggningar.

Genom arbetet med styrning och övervakning av fastigheterna effektiviserar och optimerar SISAB sitt fastighetsbestånd via smarta och uppkopplade funktioner. Under året deltar bolaget också i stadens projekt ”En smart och uppkopplad stad”, ”Smarta Lås” och ”Smart Belysning”. Under 2019 kommer projektet ”Sisab Keys Online” färdigställas, där förändrade arbetssätt, digitalisering och ny låsplattform minskat resandet och ökat tillgängligheten till fastigheterna i samband med service, tillsyn och skötsel. Uppskattningsvis ger det en besparing om 10 ton co2 per år.

Under 2019 kommer SISAB också att driva ett utvecklingsprojekt, i syfte att uppnå mer klimatsmart produktion av förskolor. Gällande energi på nyproduktion så följs kraven i Miljöbyggnad, nivå silver. Vad gäller plast följer SISAB bl.a. den nya kemikalieplanen som kommer under 2019. I all nyproduktion och större ombyggnationer installeras möjlighet för matavfallsinsamling. Bolagen bedömer dock inte att målet om 60 procent kommer att uppnås under året då det krävs inventering i aktuella fastigheter innan åtgärder kan genomföras.

SVOA arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, insamling och behandling av avfall, avloppsrening samt hantering av vattenläckor och avloppsstopp. Bolaget utvecklar kontinuerligt sina processer och organisation för exploateringsprojekt och deltar i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av infrastruktur.

SVOA har en energikrävande verksamhet, framför allt krävs mycket el för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer öka i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. Arbeta med energieffektivisering pågår som ett resultat från genomförd energikartläggning. Under 2019 kommer bolaget att genomföra insatser för att identifiera möjlig driftoptimering samt initiera energibesparande åtgärder inom olika områden.

Bolaget bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, inte minst genom att påverka invånarnas beteende via information och kommunikation samt genom att driva Stockholms Framtida Avloppsrening. SVOA upprättar tillsammans med Stockholms stads miljöförvaltning ett åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Bolaget medverkar i strategiskt arbete för hållbara lösningar för dagvattnet. Arbeta pågår för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet.

Den största utmaningen för SVOA inom avfallsområdet är målet om en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2022, vilket kräver stora satsningar på kommunikation, incitament och lösningar. En sådan lösning är uppförandet av den nya sorteringsanläggningen i Högdalen. Förutsättningarna för projektet har sedan genomförandebeslutet 2016 ändrats och ett reviderat genomförandebeslut tagits som innebär att anläggningen beräknas vara i drift med helårseffekt först år 2022 istället för

år 2020.

Ytterligare 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.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet delvis.

### ***3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden***

#### **3.1 Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser**

Staden ska alltid sträva efter att bli mer effektiv och att tillhandahålla offentliga tjänster till lägre kostnad och ökad kvalitet. Den stora investeringsvolymen medför ett stort ansvar för bolagen med fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar i de stora projekten samt översyn av befintligt bestånd för att identifiera strategiskt lämpliga objekt att avyttra.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB följer kontinuerligt större investeringsprojekt med särskilt avseende på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Ett exempel är projekt SFA, där en utökad granskning har påbörjats under april.

Moderbolaget kommer under året också att fokusera på uppdraget att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning i koncernen. I detta arbete samarbetar moderbolaget med bostadsbolagen vad gäller planerad ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, där principerna för arbetet fastslagits under våren.

En annan del i arbetet med aktiv fastighetsförvaltning utgörs av dotterbolagens planering för att avyttra fastigheter som saknar långsiktig strategisk betydelse. Som en del i detta arbete har Micasa Fastigheter beslutat om avyttring av fastigheter. Även SISAB planerar för avyttring av fastigheter, där första styrelsebeslut om inriktning för detta arbete förväntas antas under maj månad.

I koncernens uppdrag att bedriva verksamheten effektivt ingår ett arbete för minskade konsultkostnader. Familjebostäder har gjort en särskild satsning på projektstyrning och utveckling av bolagets centrala processer vilket bl.a. syftar till att uppnå en avvägd balans mellan egen regi och konsultstöd. Bolaget har även satsat på att säkra kompetensen inom projektledning genom att gå från konsulter till fler fast anställda medarbetare, vilket sammantaget ger en bättre långsiktighet och förutsägbarhet i projektplaneringen.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

#### **3.2 Stockholm använder skattemedlen effektivt till störst nytta för stockholmarna**

Bolagen ska vara effektiva med en organisation som är anpassad för att kostnadseffektivt och med hög kvalitet leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig. Staden ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Ett målmedvetet arbete för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetare och effektivare lokalanvändning är nödvändiga delar.

### *Medarbetare och kompetensutveckling*

Alla bolag har i uppdrag att ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens. Vad gäller sjukfrånvaro ska arbetsmiljön vara hälsofrämjande med systematiskt arbetsmiljöarbete. I detta ingår att sjukfrånvaron ska minska.

De flesta bolag prognostiserar en nivå på sjukfrånvaron i enlighet med budgeterade mål, dvs 2,5-6%, men SVOA riskerar att avvika negativt (från mål om 3,5% till prognos om 4,2%). För att motverka den ökade sjukfrånvaron planerar bolaget att ta fram en ny rutin i samband med rehabilitering.

Bolagen har målsatt AMI (Aktivt MedskapandeIndex) som mäter ledarskap, motivation och styrning, till mellan 80-85. Flertalet bolag når upp till dessa nivåer men några bolag redovisar en nivå strax under 80.

### *Effektivare lokalanvändning*

Koncernen ska arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling. Detta kommer ske på olika sätt under året.

Som en del av detta arbete utreder för närvarande koncernens två försäkringsbolag, S:t Erik Försäkrings AB och S:t Erik Livförsäkring AB, sitt lokalutnyttjande. Detta arbete inkluderar såväl geografisk belägenhet som möjligheterna att öka effektiviteten i utnyttjandet och därigenom också minska lokalkostnaderna.

### *Upphandling*

Alla bolag ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.

Inom ramen för Stadens VINST-projekt har Stockholms Hamnar tagit fram en egen modell för uppföljning av leverantörer, avtal, beställare och inköpsmönster. Med detta verktyg är målet bl.a. att underlätta inköpsadministrationen och att få en bättre upphandlings- och inköpsprocess.

### *Digitalisering och Innovation*

Stadens arbete med innovation och digitalisering utgår från stadens ”Innovationsstrategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad” och stadens program för kvalitetsutveckling.

Koncernens bolag har i uppdrag i budget 2019 att utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt.

SISAB förändrar och förnyar arbetssätt med hjälp av modern teknik och översyn av processer, där flera effektiviseringsprojekt pågår. Inom det administrativa området planeras automatisering av HR-processer vilket skapar möjligheter till mer utveckling av verksamheten. SISAB har även bedrivit ett långtgående digitaliseringsarbete vad avser angående styrning och övervakning av bolagets egna fastigheter.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2019 kommer att uppnå målet helt.

### ***Koncernledningens synpunkter på dotterbolagens utfall och prognoser***

Koncernledningen vill understryka vikten av att samtliga bolag kontinuerligt utvecklar

sina arbetssätt och processer för att hela tiden effektivisera verksamheten. En del i detta arbete är målet att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Koncernledningen vill i samband med detta arbete påminna om målsättningen att bolagens konsultkostnader ska vara så låga som möjligt, vilket innebär att noggrann bedömning ska göras i samband med köp av konsulttjänster för att säkerställa mervärdet.

### **Bostadsbolagen gemensamt**

Koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen deltar aktivt i lokala fastighetsägarföreningar (BID:s) och anser att detta är en viktig del i arbetet kring trygga ytterstadsområden. En annan viktig och prioriterad del i trygghetsarbetet är att motverka våldsbejakande extremism, ett arbete som bolagen tillsammans med moderbolaget kommer intensifiera under hösten.

Bostadsbolagen arbetar aktivt på ett bra sätt med vräkningsförebyggande åtgärder, vilket koncernledningen fortsatt uppmuntrar tillsammans med utvärdering av samordnade funktioner och arbetssätt.

Avseende bostadsproduktionen och stadens bostadsmål bedömer koncernledningen att bostadsbolagen fortsatt bör fokusera på att få till de byggstarter som behövs för att nå målsättningen då flertalet av årets möjliga projekt redan har förskjutits. Koncernledningen anser också att bostadsbolagen behöver arbeta med att förbättra prognosarbetet angående påbörjade bostäder.

Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen kommer få svårt att nå målen för köpt energi under året men betonar ändå vikten av att genomföra de åtgärder som är affärsmässigt möjliga. Koncernledningen vill i sammanhanget poängtera och förtydliga att fjärrvärme bör prioriteras vid val av uppvärmningsmetod. Denna bedömning görs såväl ur ett miljö- som från ett övergripande koncernperspektiv.

Bostadsbolagen arbetar med det gemensamma ägardirektivet att samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet. Målsättningen är att uppnå 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 och bostadsbolagens samarbete angående erbjudande om möjlighet till ombildning, som ska ges till hyresgäster i områden där hyresrätten och allmännyttan har en dominerande ställning, löper på enligt nyligen fastställd plan.

**AB Svenska Bostäder** prognostiserar ett resultat för helåret på 267 mnkr vilket är 6 mnkr lägre än budgeterat resultat om 273 mnkr. Det minskade resultatet beror på ett nytt avtal med högre initiala kostnader men som på sikt ska minska problemen med och kostnaderna för skadedjurssanering. Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 235 mnkr vilket är 30 mnkr högre än budget. Nyproduktionen uppgår till knappt 1,2 mdkr och strategiska ombyggnader till knappt 750 mnkr. Investeringsprognosen kan komma att behöva justeras vid senare rapporteringstillfälle till följd av försenade nyproduktionsprojekt.

Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion förväntas bli 467 jämfört med budgeterade 773. Bolaget når inte årets nybyggnadsmål till följd av utdragna detaljplaneprocesser, där exempel på projekt som förskjutits är Garagevägen i

Hammarbyhöjden, Dalen 13 och Dalen 21. Koncernledningen anser att bolaget bör bli bättre på att förutse förseningar o.d. när prognoser för byggstartade bostäder lämnas.

Koncernledningen anser att bolaget långsiktigt behöver öka sitt resultat och genomföra åtgärder för att säkerställa att både resultat och driftnetto förbättras.

Arbete pågår kring avyttring av Vällingby Centrum och koncernledningen emotser en tydlig redovisning av förutsättningar och konsekvenser för detta.

**AB Familjebostäder** prognostiserar ett resultat för 2019 på 307 mnkr vilket är nivå med budget. Även driftnettot bedöms för helåret 2019 i nivå med budget. Utmaningar finns fortsatt att hantera generella prisökningar avseende fastighetskostnader och drift samtidigt som intäktsutvecklingen i reella termer fortsätter att minska. Bolaget arbetar aktivt både med att identifiera intäktspotential samt effektivisera drift- och fastighetsskötsel för att möta utmaningarna att upprätthålla och förbättra det ekonomiska resultatet.

Koncernledningen anser att bolaget har ett systematiskt arbetssätt för att hålla driftnettot på en fortsatt bra nivå trots driftkostnadsutvecklingen.

Prognosen för investeringar under 2019 uppgår till ca 2,3 mdkr vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Prognosen för antalet påbörjade lägenheter minskar dock från budgeterade 810 lägenheter till 704 lägenheter. Anledningen är att projektet Fäboden med 108 lägenheter i Rågsved förskjuts till kvartal 1 2020 samt förändrade förutsättningar i ytterligare två planerade projekt (Vedstapeln och Fruängsgården).

Koncernledningen ser positivt på att bolaget har påbörjat en intern kompetensutveckling för att uppfylla det nya uppdraget om att bistå SHIS med permanenta genomgångsbostäder och att bolaget parallellt med detta söker lämplig mark för dessa bostäder.

**AB Stockholmshem** ska uppnå ett resultat om 347 mnkr, vilket är i enlighet med budget. Budgeterad investeringsvolym för 2019 uppgår till drygt 2 546 mnkr där nyproduktionen står för 1 711 mnkr och strategiska ombyggnader för 526 mnkr.

Koncernledningen anser att bolaget behöver göra utökade insatser i syfte att öka antalet projekt i bolagets portfölj, för att uppnå kommunfullmäktiges mål om fler permanenta genomgångsbostäder för SHIS.

**Bostadsförmedlingen i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat om 0 mnkr, vilket är detsamma som budget. Intäkterna beräknas öka med 700 tkr i och med att bostadskön väntas växa till 675 000 personer vid årets slut. Kostnaderna beräknas öka med motsvarande belopp, främst beroende på inhyrda konsulter i samband med vakanser inom IT och stab.

Utfallet för perioden uppgick till drygt 5 mnkr, vilket kan jämföras med 1,4 mnkr för motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras främst av ett större tillskott i bostadskön och lägre personalkostnader än budgeterat.

Bostadsförmedlingen har också några ägardirektiv som berör boende för våldsutsatta. Bolaget har under våren arbetat fram en rapport som tydliggör de frågeställningar som

finns. Under våren och sommaren kommer förslag på fortsatt hantering av uppdragen att tas fram. Det handlar om att se över riktlinjerna för förtursverksamheten, säkerställa tillgången på mellanboenden för våldsutsatta och utreda vilka möjligheter det finns att den våldsutsatta får bo kvar i det gemensamma boendet. Koncernledningen kommer särskilt följa upp detta arbete under året.

Förmedlingen av bostäder förväntas öka även under 2019, vilket är mycket positivt. Ett högt inflöde av lägenheter i kombination med ett förbättringsarbete och översyn av förmedlingsprocessen, både internt och tillsammans med bostadsbolagen, beräknas resultera i att årsmålet om 13 450 förmedlade lägenheter överträffas även i år. Koncernledningen uppmanar bolaget att arbeta vidare med att säkerställa att interna rutiner avseende förmedlingen av lägenheter efterlevs och att vidta eventuella åtgärder för att eliminera de risker som finns, inte minst inom informationssäkerhetsområdet.

Bostadsförmedlingen arbetar med personal och arbetsmiljöfrågor har gett resultat. Årets resultat i AMI landade på 81, vilket dels innebär en ökning från 75 år 2018 och dels att årsmålet om 80 överträffades. Koncernledningen anser att denna förändring är mycket positiv.

**SISABs** resultat efter finansnetto beräknas i enlighet med budget till 18 mnkr. Investeringarna prognostiseras till 2 500 mnkr för helåret 2019, vilket är 100 mnkr lägre än budget men samtidigt 115 mnkr mer än utfall helåret 2018. Avvikelsen från budget beror på att ett antal projekt har skjutits framåt i tid, vilket bl.a. annat innefattar projekten Rödabergsskolan, Vasa Real och Adolfsbergsskolan.

SISAB arbetar aktivt med externa aktörer i syfte att hitta lämpliga fastigheter för inhyrning alternativt förvärv. Under första kvartalet har SISAB identifierat tio möjliga fastigheter att arbeta vidare med under året. Koncernledningen ser positivt på detta arbete och poängterar att det är viktigt att bolaget intensifierar arbetet med att leta fastigheter för inhyrning.

Bolaget ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av skollokaler för både grundskole- och gymnasieklaser. Koncernledningen vill framhålla att det är viktigt att bolaget fortsätter att bevaka kostnadsutvecklingen i pågående och kommande investeringar.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat om 146 mnkr efter finansnetto, att jämföra med budgeterat resultat om 127 mnkr. Kostnader för skadedjurssanering och åtgärder till följd av vattenskador har fortsatt ökat under perioden medan räntekostnaderna är lägre än budgeterat. Intäkterna bedöms öka något, vilket beror på att fler bostäder hyrs ut som lokaler.

Investeringar i om- och nybyggnad prognostiseras till 338 mnkr jämfört med budget på 425 mnkr. Anledningen till den betydande minskningen är framförallt flera nyproduktionsprojekt som senarelagts, bl.a. de nya vård- och omsorgsboendena i Rinkeby Allé och kv. Ånn i Årsta. Koncernledningen uppmanar bolaget att förbättra planeringen för pågående och kommande investeringar samt arbetet med att se över sina interna processer och kompetens- och rekryteringsbehovet för att klara de kommande årens nyproduktion.

Under sommaren planeras det reviderade samverkansavtalet träda i kraft. Ett av huvudsyftena med det nya avtalet är att förbättra det framåtsyftade underhållsarbetet där



en ökad samverkan med stadsdelsförvaltningarna avseende underhållsplanering är en del. Koncernledningen påpekar vikten av att detta arbete intensifieras, dels ur perspektivet att skapa välunderhållna fastigheter och dels att öka samverkan med stadsdelsnämnderna så att en resurseffektiv lokalanvändning säkerställs och en mer långsiktig planering sker.

Micasa Fastigheter har under maj beslutat om försäljning av fastigheter i Traneberg och på Södermalm, vilket är ett resultat av bolagets arbete med att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning och avyttra fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt. Ett fortsatt arbete pågår med att se över vilka ytterligare fastigheter i bolagets bestånd som kan vara lämpliga att avyttra. Koncernledningen uppmuntrar bolaget till fortsatt arbete med denna genomgång och översyn.

**S:t Erik Markutveckling ABs** resultat efter finansnetto beräknas till 253 mnkr, vilket är väsentligt högre än budget om 53 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till realisationsvinster i samband med avyttring av dotterbolag med tillhörande tomträtt. I slutet av augusti 2018 träffade staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. Kommunfullmäktige godkände affären i maj 2019 med planerat frånträde i juni 2019.

Bolagets planerade investeringar uppgår till 80 mnkr, vilket främst avser hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder.

Bolaget har en fortsatt viktig uppgift att tillsammans med andra berörda aktörer i staden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs (SGA Fastigheter)** resultat efter finansnetto beräknas till – 107 mnkr, vilket är bättre än budget om -118 mnkr. Till största del beror förändringen på att underhållsåtgärderna ej kommer bli lika omfattande som planerat.

Bolaget arbetar vidare med att utreda förutsättningarna för tidigare inriktningsbeslut om projektet för modernisering av Ericsson Globe. Arbetet sker bl.a. i dialog med Stockholm Live för att säkerställa ett ändamålsenligt resultat. Investeringsbudgeten uppgår till 69 mnkr och inrymmer åtgärder för modernisering av Ericsson Globe och nedskalning av Tele2 Arena. Då tidplan för genomförandet av moderniseringen ej är fastställd justeras prognosen för helåret till 25 mnkr.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget arbetar aktivt med trygghetsskapande åtgärder, där bl.a. tillgängligheten för motorfordon har begränsats i området. Det pågår också ett arbete med att säkerställa visitering på alla evenemang i området tillsammans med hyresgästen Stockholm Live och arrangörerna.

Koncernledningen kommer under året fortsätta att 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.

**Stockholm Vatten och Avfall AB** prognostiserar ett resultat om 15 mnkr att jämföra med budgeterat 99 mnkr. Det minskade resultatet beror främst på minskade intäkter om 23 mnkr och ökade driftkostnader om 47 mnkr. De minskade intäkterna följer av lägre flöden inom VA-verksamheten samt att intäkterna från grannkommunerna minskar. Driftkostnadsökningarna kommer av en ökad kostnad för entreprenaden för insamling och behandling av avfall samt hanteringen av slam från avloppsreningsverken.

Investeringsprognosen för helåret uppgår till 2 928 mnkr att jämföra med budget om 3 186 mnkr. Skillnaderna består i huvudsak av minskade utgifter om 264 mnkr i projekt SFA till följd av att byggstart för tunnelentreprenaden är framskjuten till 2020 och att bergarbeten i Sickla förskjutits i tid på grund av ej erhållet bygglov. Investeringarna blir också lägre till följd av förskjutning i tid av planerat sopsorteringsprojekt.

Bolaget har en stor påverkan för utvecklingen av målet Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö. Koncernledningen är positiva till de stora och omfattande projekten som pågår inom verksamheten. Bolaget har en omfattande investeringsportfölj där många projekt som är viktiga för framtidens Stockholm ingår, särskilt kan nämnas Stockholm Framtida Avloppsrening, Sopsorteringsprojektet HSMA och Stockholms Framtida Vattenförsörjning. Framgången i dessa projekt är avgörande för hur regionen långsiktigt kan växa. Att dessa projekt genomförs inom fastställd tid och beslutad budget har stark påverkan på framtida vatten- och avfallstaxor. Det är därför mycket viktigt att bolaget har mycket god kontroll på utvecklingen av projekten och kontinuerligt förbättrar och utvecklar sin projektverksamhet.

Koncernledningen anser att bolaget fortsatt måste bedriva ett utökat arbete för att nå kommunfullmäktiges mål om andelen matavfall till biologisk behandling. Det görs goda ansträngningar inom bolaget för att öka andelen, bl.a. i projekt tillsammans med Stockholms Hamnar samt informationsspridning tillsammans med bostadsbolagen. Då prognosen för året endast uppgår till 28 % insamlat avfall jämfört med budgeterade 50 % måste arbetet intensifieras.

Koncernledningen anser att arbetet med att komma in tidigt i stadsutvecklingsprocesserna är centralt och att bolagets roll i att rusta staden för ett förändrat klimat är viktig. Detta gäller inte minst när bolaget nu har tagit över stora delar av ansvaret för dagvattenhanteringen i staden.

**Stockholms Stads Parkerings ABs** resultat efter finansnetto beräknas till 144 mnkr, vilket är väsentligt högre än kommunfullmäktiges budget. Bolagets investeringar beräknas i nuläget uppgå till 229 mnkr, vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen beror på att stadens planläggning har försenats för Årstafältet, Hjorthagsgaraget, Årstastråket etapp 3 och Klockelund.

Bolaget bygger stora anläggningar i stadens nya utvecklingsområden som delvis ska finansieras genom parkeringsköp. Anläggningarnas storlek innebär ökad exponering och finansieringsformen är en risk om övrigt byggande förskjuts. Därför ser koncernledningen att det är av stor vikt att bolaget fortsätter att ha ett starkt samarbete med de nämnder och byggherrar som deltar i den stadsutveckling som sker.

Det är positivt att bolaget frigör gatuutrymme genom att bygga nya parkeringsanläggningar och att bolaget planerar för att anläggningarna ska nyttjas optimalt. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av ett nettotillskott av parkeringsplatser öka utrymmet för den rörliga trafiken såsom bussar och cyklar.

**Stockholms Hamn AB** prognostiserar ett resultat om 92 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Den för Stockholms Hamnar viktiga finska marknaden är fortsatt stabil. Även andra marknader runt Östersjön som trafikerar via Stockholms Hamnar, Estland, Lettland, Polen och Ryssland bedöms få en stabil tillväxt det närmaste året.

Investeringsvolymen prognostiseras till 1 356 mnkr vilket är drygt 200 mnkr över kommunfullmäktiges budget om 1 151 mnkr. Av de totala investeringsutgifterna avser 1 112 mnkr investeringar i Stockholm Norvik Hamn, där också avvikelser uppstått genom att det är något snabbare framdrift i det stora hamnprojektet än tidigare prognos. Projektet befinner sig i slutskedet, den stora del av hamnen som avser containerhantering ska redan i november lämnas över till operatören Hutchison Ports. Projektet planeras att avslutas under år 2020. Genomförandet 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 vill framhålla vikten av fortsatt goda ekonomiska resultat, för att öka graden av självfinansiering i bolagets investeringar, men ser också att bolaget har en viktig funktion för Stockholmsområdet med trygga, säkra och tillgängliga hamnområden och terminaler för gods och passagerare.

**AB Stokab** beräknar ett resultat efter finansnetto om 231 mnkr, vilket är i nivå med budget. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög och bolaget kommer att fortsätta att bygga ut nätet i takt med marknadens efterfrågan.

Koncernledningen är positiv till bolagets resultatutveckling och kontinuerligt ökande volymer i både kunder och utbyggd svartfiberinfrastruktur. Det fibernät som upplåts på likvärdiga villkor och utan geografisk begränsning gör det möjligt för företag, oavsett storlek, att etablera en egen nätstruktur. Fibernätet är en förutsättning för många av de företag som verkar i Stockholm.

Koncernledningen kan vidare konstatera att bolaget arbetar för att genomföra en leverans med hög kvalitet. Arbetet berör bl.a. områden som leveransprecision, prisfrågor, produktfrågor men även kommande trender inom IoT och 5G. Under tertialet lanserade Stokab en ny produkt vilken gör det möjligt att ansluta fiber i gaturummet. Med produkten får Stokabs kunder en viktig förutsättning för att kunna börja leverera olika former av IoT-, Smart stad- och 5G-lösningar.

**Stockholms Stadsteater AB** beräknar ett underskott i nivå med budget om 360 mnkr. Vad gäller upprustning av Kulturhuset och Teaterhuset har verksamheten flyttat ut, och projektet är i full produktion med återinflyttning under hösten 2020.

Under projekttiden möter bolaget ny publik genom att verksamhet flyttas till nya platser och kommer även att ske i samarbete med nya aktörer. Koncernledningen vill poängtera vikten av att bolaget deltar i projektet för att säkerställa återinflyttning enligt planerat.

Koncernledningen anser vidare att det viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa en hög självfinansieringsgrad i verksamheten, samt planerar för att möta ett förbättrat ekonomiskt resultat genom att på sikt, efter återinflyttning i Kulturhuset och Teaterhuset, både minska kostnaderna och öka intäkterna.

**Stockholm Business Region AB (SBR)** beräknas få ett nollresultat, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget fyller den viktiga funktionen att samordna och utveckla stadens verksamheters bemötande av näringslivets behov. Bolaget har en viktig roll i att stödja stadens arbete med att uppnå Sveriges bästa företagsklimat och ett

internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. En annan viktig uppgift är att stödja berörda nämnder i arbetet med att förbättra samarbetet med stadens företag kring stadens myndighetsutövning.

**S:t Erik Försäkrings ABs** resultat efter finansnetto beräknas enligt budget till 1 mnkr. Rörelseresultatet i bolaget påverkas till största delen av kommande skaderesultat.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete att stödja det olycks- och skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen, vilket minskar hela kommunkoncernens risker vad gäller egendomsskador och olyckor.

**S:t Erik Livförsäkring ABs** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 45 mnkr i enlighet med budget.

#### **Bilagor**

1. Sammanfattande ekonomisk rapport per 2019-04-30
2. Resultat efter finansnetto per bolag
3. Investeringar per bolag
4. Dotterbolagens uppföljning av ägardirektiv och verksamhetsplaner per 2019-04-30
5. Stora projekt i koncernen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2019-05-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-05-23