

Handläggare
Peter Kvarnhem, 08-508 29390

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2019:2 och resultat per 2019-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Fusion av Fastighets AB Gavia, 556860-2188, Kylfacket Förvaltning AB, 556566-6111, Fastighets AB Styckmästaren, 556026-2049 och Fastighets AB Tuben, 556048-0328, med S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813 godkänns.
2. Slutredovisning av Svenska Bostäders projekt för nyproduktion i kv Björnlandet 1 godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2019:2 och resultat per 2019-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Justering av lånelimiten för Skolfastigheter i Stockholm AB till 17 500 mnkr och AB Svenska Bostäder till 14 500 mnkr godkänns.
3. Fusion av Fastighets AB Gavia, 556860-2188, Kylfacket Förvaltning AB, 556566-6111, Fastighets AB Styckmästaren, 556026-2049 och Fastighets AB Tuben, 556048-0328, med S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813 godkänns.
4. Slutredovisning av Svenska Bostäders projekt för nyproduktion i kv Björnlandet 1 godkänns.

Ärendet

I ärendet redovisas utfall och prognos för ekonomiska och verksamhetsmässiga mål per 2019-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB.

Ekonomisk sammanfattning

Det ekonomiska resultatet efter finansnetto prognostiseras till 1 834 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 736 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 13 531 mnkr, vilket är 1 713 mnkr lägre än budget.

För perioden januari-augusti uppgår resultatet efter finansnetto till 1 828 mnkr, medan koncernens investeringar sammanlagt uppgår till 8 269 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 Utfallsrapporter tertial 2, bilaga 4.

I enlighet med redovisad prognos bedöms måluppfyllelsen generellt som god.

Koncernens ekonomiska utveckling

Utgångspunkten för den ekonomiska politiken är målet att förena den höga ambitionsnivån för 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 1 834 mnkr. Det är knappt 100 mnkr bättre än koncernens budgeterade resultat om 1 736 mnkr. Det förbättrade resultatet gentemot budget är främst hänförligt till realisationsvinster i S:t Erik Markutveckling AB. Även flera andra helägda bolag redovisar positiva avvikelser, 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 308 mnkr, vilket är väsentligt lägre än budgeterad resultatandel om 437 mnkr.

I prognosen ingår endast realisationsvinster där alla erforderliga beslut genomförts. S:t Erik Markutvecklings realisationsvinster är en effekt av en av flera försäljningar från staden till Atrium Ljungberg i Slakthusområdet. Försäljningen genomfördes under sommaren 2019. Genom försäljningen avyttrade S:t Erik Markutveckling dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset med tillhörande tomträtt i området. Försäljningen genererade en realisationsvinst om drygt 200 mnkr. Ytterligare försäljningar som medför reavinster har skett under året och planeras ske under årets resterande del, bl.a. genom Micasa Fastigheters planerade försäljning av det tidigare äldreboendet Vintertullen på Södermalm. Eventuella resultat effekter av detta redovisas i årets bokslut.

Den relativt sett mycket låga räntenivån bidrar också starkt till bolagens fortsatt goda resultat, samtidigt som efterfrågan på de tjänster och verksamheter som koncernens bolag tillhandahåller är fortsatt hög. Detta gäller såväl efterfrågan på bostäder och lokaler från fastighetsbolagen, som de tjänster som exempelvis infrastrukturbolagen tillhandahåller. Samtliga helägda bolag prognostiserar resultat i enlighet med eller över budgeterat utfall, med undantag för Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Resultatet för SVOA försämras till följd av lägre VA-intäkter, högre driftskostnader för avfallsverksamheten samt högre avskrivningar.

Bolagens totala rörelseintäkter beräknas enligt prognos till knappt 16 mdkr vilket är något högre än budgeterat och ca 1 mdkr högre än föregående år. De ökade intäkterna gäller flera bolag och omfattar bl.a. ökade hyresintäkter. Även koncernens rörelsekostnader ökar något relativt budget och i jämförelse med föregående år.

Koncernens resultat efter skatt prognostiseras till 1 462 mnkr. Soliditeten prognostiseras uppgå till nästan 42 procent per 2019-12-31, vilket är något lägre än vid förra årsskiftet.

Resultat efter finansnetto för perioden januari-augusti uppgår till 1 828 mnkr att jämföra med budgeterat resultat för perioden om 1 143 mnkr. Investeringsutfallet per 31 augusti uppgår till 8,3 mdkr, vilket ska jämföras med periodens budget om 10,4 mdkr.

Stora investeringar och projekt

Koncernens investeringsvolym prognostiseras uppgå till 13,5 mdkr. Den relativt sett höga investeringsnivån är en följd av beslut om nyproduktion och infrastruktur för att stödja ett växande Stockholm. I de stora projekten ingår även nyproduktion och ombyggnad av skolor och andra samhällsfastigheter. Totalt bedrivs ett sextioal projekt med en prognostiserad investeringsutgift om mer än 300 mnkr.

Den prognostiserade investeringsvolymen är ca 1,7 mdkr lägre än årets budget om 15,2 mdkr. Den största avvikelserna gentemot budget är hänförlig till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholmshem och SVOA. Orsaken till fastighetsbolagens avvikelser är bl.a. förskjutningar i planrelaterade ärenden och andra projektförändringar. För SVOA beror avvikelserna till största delen på förskjutningar inom projektet Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA). SVOA:s investeringar i ledningsnät är dock betydligt högre än budget. Detta gäller både investeringar i befintligt ledningsnät och investeringar som genomförs i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsområden.

Bostadsbolagens investeringsprognos uppgår till 6,1 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2019. Av dessa investeringar avser ca 4 mdkr nyproduktion, som är en följd av koncernens mål om nya bostäder. Utöver detta genomför bostadsbolagen både strategiska investeringar för att öka intäkterna och investeringar som huvudsakligen är ersättningsinvesteringar för att bibehålla befintligt skick och funktioner. De större projekten som bostadsbolagen bedriver under året avser bl.a. kv. Rösträknaren 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 2,2 mdkr, vilket är ca 400 mnkr lägre än budget. De minskade utgifterna är hänförliga till förändringar i bolagets projekt i Rödabergsskolan, Tensta gymnasium och Adolfsbergsskolan. Bolagets större pågående projekt i genomförandefas är 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 och Nälstaskolan.

Infrastrukturbolagen SVOA, Stockholms Hamn AB (Stockholms Hamnar) och AB Stokab planerar investeringar om ca 4,7 mdkr för året. SVOA:s projekt SFA fortsätter att utgöra koncernens enskilt största projekt. Projektet kommer fortsätta under flera år framöver. I enlighet med den reviderade budgeten för projektet bedöms kostnaderna totalt uppgå till 9,2 mdkr. Projektets årsprognos uppgår till ca 847 mnkr, vilket är väsentligt lägre än årsbudget, främst p.g.a förskjutning av byggstart för tunnel.

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

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. Stadens verksamheter ska bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden. Stadens bolag har under året tillhandahållit 35 Stockholmsjobb. Prognosen för helåret är 49 platser vilket överträffar årsmålet om 40 platser. Flera bolag tillhandahåller även praktik-, trainee- och tekniksprångsplatser. Stockholmshem har under 2019 påbörjat arbetet med ”Stockholmsmentor”, som innebär att bolaget bistår nyanlända med mentorer för att underlätta inträde på arbetsmarknaden.

Staden har ett övergripande mål om att 9 000 feriejobbare ska få möjlighet att arbeta inom staden. Under perioden har koncernen tillhandahållit 488 platser vilket överträffar årsmålet om 384 platser. Framförallt Stockholm Business Region AB (SBR), Svenska Bostäder, Stockholm Parkering och Stockholms Hamnar överträffar sina budgetmål. Bostadsbolagen står för majoriteten av platserna, totalt 323 st. Stockholms Hamnar har utöver de 20 platser som tillhandahållits till stadens förvaltningar även anställt 14 ungdomar i egen regi. SVOA har färre platser jämfört med föregående år med anledning av ökade säkerhetskrav på bolagets anläggningar. SISAB har haft 10 sommarjobbare som tillsammans med bolagets drifttekniker målat, lagat staket och gjort enklare reparationer på förskolor i Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta.

SBR:s arbete för att skapa förutsättningar för att fler, inte minst kvinnor och personer i ytterstaden, ska starta egna företag, fortsätter. Bolaget arbetar tillsammans med flera företagsfrämjande aktörer såsom Femail Founders, Impact Hub, Femtech Founded by me m.fl. Bolaget har i samverkan med arbetsmarknadsförvaltningen arbetat med att ta fram ett förslag på integrationspakt med näringslivet.

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 deltar i lokala fastighetsägarföreningar i sina bostadsområden. I föreningarna samverkar fastighetsägare, stadsdelsförvaltningar och polis med det gemensamma målet att öka den upplevda tryggheten i områdena och arbeta förebyggande med säkerhetsfrågor och brottsprevention. De metoder som används är bl.a. platsfokus (gemensamma insatser på en specifik plats), trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar av fastigheter.

Bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) har tillsammans med stadsdelsnämnderna och socialnämnden arbetat vidare med att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning, samt hur detta kan undvikas.

Svenska Bostäder har ett förebyggande arbetssätt med veckovisa ronderingar i bolagets fastigheter. Detta gör att bolaget tidigt kan upptäcka till exempel trasig belysning och skadegörelse och snabbt vidta åtgärder.

Familjebostäder arbetar med trygghetsåtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och hyresgästdialoger. Bolagets satsning på trygghetsfrågan har gett resultat, vilket avspeglas i ökningen av trygghetsindex.

Stockholmshem har sedan tidigare genomfört en omfattande kartläggning av samtliga centrumfastigheter och arbetar idag tillsammans med de lokala föreningar och företag som finns i respektive centrum.

Micasa Fastigheter fortsätter det systematiska trygghetsarbetet i och runt bolagets fastigheter. Investeringar för att öka säkerheten och tryggheten i bolagets fastigheter görs i form av förbättrat skalskydd 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.

SISAB bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete och under våren har den första omgången av ”SBA Utemiljö” utförts, där bl.a. brännbart material tas om hand. 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.

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. En prioriterad trygghets- och säkerhetsfråga är att det ska finnas mobiltäckning i bergrumsgarage.

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Bolaget arbetar för att Stockholm Live och arrangörer ska säkerställa att alla besökare till event på arenorna passerar säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Arbetet med att skapa trygghet på arenorna fortsätter 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 fortsätter sitt arbete med att tillgodose behovet genom nyproduktion, ombyggnation samt genom inhyrning alternativt förvärv. SISAB träffar externa aktörer i syfte att finna ändamålsenliga fastigheter. Under perioden har bolaget identifierat tio möjliga fastigheter vilket har resulterat i en undertecknad avsiktsförklaring om inhyrning. På sikt kan detta möjliggöra 1 200 elevplatser.

Arbetet med SAMS (samordnad skolplanering i Stockholm) och den framtagna gemensamma planeringsinriktningen för utbyggnaden av skolor fortsätter. De ekonomiska förutsättningarna för aktuella projekt ses över i projektens tidiga skeden, för att säkerställa en ekonomiskt hållbar utbyggnader av såväl grund- som gymnasieskolor.

SISAB beräknar att årsmålet om 5 000 elevplatser i skola och förskola kommer att uppnås. Prognosen för grundskoleplatser uppgår till 4 350 elevplatser i grundskola, 650 förskoleplatser och 750 tillfälliga elevplatser i paviljonger.

Bolaget fortsätter även sitt arbete att tillsammans med utbildningsnämnden se över och genomföra upprustningar av skolgårdar för att främja idrott och lek. I detta arbete ingår att tillvarata lektytor på skolgårdar på bästa sätt.

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 med att motverka hemlöshet ska vara långsiktigt och stadens verksamheter ska prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden.

Bostadsförmedlingen tillhandahåller lägenheter för bostadssociala ändamål i enlighet med ägardirektiv. Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först-lägenheter har hittills i år uppgått till 267 lägenheter med en prognos för helåret om 400 förmedlade lägenheter. Detta avviker från årsmålet om 500 lägenheter och förklaras i huvudsak av att lägenheterna inte alltid motsvarar de specifika behoven vad gäller exempelvis hyresnivåer och lokalisering.

Bostadsförmedlingen samarbetar med bostadsbolagen och socialnämnden för att öka antalet förmedlade Bostad Först-lägenheter. 32 lägenheter har förmedlats för denna kategori vilket överstiger utfallet för motsvarande period 2018. Årsmålet om 50 förmedlade lägenheter förväntas att uppnås.

Våld i nära relationer ska motverkas och våldsutsatta ska få stöd, bl.a. genom skyddade boenden. Bostadsförmedlingen ser i samarbete med socialnämnden över riktlinjerna för förturer, i syfte att även våldsutsatta samt barnfamiljer med långvarig hemlöshet inkluderas. Bolagets arbete med frågan anknyter till stadens insatser som helhet för målgruppen och fortsatt planering sker i samråd med berörda parter.

Bostadsförmedlingen har också ägardirektiv om att i samarbete med bostadsbolagen

säkerställa tillgången till mellanboenden för våldsutsatta. Frågan handlar om dessa personers behov av en boendelösning för en mellanperiod av varierande längd, efter en vistelse i ett akutboende/skyddat boende och innan det är möjligt att återgå till en egen bostad. I dagsläget bidrar bolaget i vissa fall till att denna typ av boende tillhandahålls genom förmedling av försöks- och träningslägenheter, vilka primärt är avsedda för andra målgrupper. Samtidigt bör beaktas vilka andra typer av mellanboenden för våldsutsatta personer som redan används och kan erbjudas, framför allt genom SHIS. Bostadsförmedlingen kommer under hösten fortsätta denna utredning och förslag till fortsatt hantering lämnas till styrelsen i november.

Bostadsbolagen fortsätter sitt arbete med vräkningsförebyggande åtgärder. Detta sker genom samverkan med stadsdelsnämnder och socialtjänsten samt genom deltagande i stadens nätverk för kunskaps- och informationsöverföring i syfte att minimera antalet avhysningar. I samverkan med socialtjänst och stadsdelsförvaltningar finns särskilda rutiner i syfte att säkerställa att barnfamiljer inte avhyses.

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.

Utifrån stadens äldreboendeplan planerar Micasa Fastigheter för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden (VoB). Bolaget har hittills erhållit fem markanvisningar för VoB, belägna i Rinkeby, Årsta, Högdalen, Bagarmossen och Hagastaden. Bolaget ser tillsammans med exploateringskontoret även över möjligheten till markanvisning på Östermalm för ett VoB, i enlighet med äldreboendeplanen. I Rinkeby (90 lägenheter) beräknas detaljplan vinna laga kraft under hösten, varefter arbetet med att handla upp entreprenör påbörjas. I Årsta (projekt Ånn) med 172 lägenheter planeras för inriktningsbeslut i bolagets styrelse i slutet av året. För projektet Hemsystem i Högdalen pågår ett arbete med att tillsammans med SISAB landa i bl a volymer och inriktningsärendet är planerat till sommaren 2020. I Bagarmossen (Bergholmsbackarna) är samrådet i planprocessen klart och bolagets planer är att gå upp med ett inriktningsärende till styrelsen i slutet av året. I Hagastaden planeras för samråd i början av 2020, varefter inriktningsbeslut kan tas till våren 2020.

Bolaget planerar även vidare för nya seniorbostäder utifrån planen för utbyggnad av seniorboende. En utredning och analys av målgruppens behov, efterfrågan och betalningsvilja är påbörjad och ett resultat planeras att redovisas under hösten. Detta arbete ska ligga till grund för den planerade utbyggnaden av denna boendeform.

Den 1 juli började det nya samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och Stockholms Stad att gälla och implementeringen av avtalet har påbörjats. Den nyrättade tolkningsgruppen med deltagare från bolaget och staden har startats upp och identifierat ett flertal områden som behöver utvecklas. Framförallt kommer det nya avtalet 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 har under året tagit fram ny näringslivspolicy för staden i nära samverkan med bl.a. stadsledningskontoret. Det pågår också 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.

SBR marknadsför kontinuerligt Stockholm som en affärsvänlig, hållbart växande och innovativ stad inom utvalda fokusområden, både via sociala media och på evenemang. Årets Stockholm Business Alliance (SBA)-konferens har genomförts med cirka 140 deltagare.

Avseende arbetsplatspotential har en arbetsgrupp tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret skapats och frågorna kring näringslivsperspektiv i stadsutveckling diskuteras regelbundet. När det gäller service till näringslivet har SBR lanserat två nya hemsidor; "Tillstånd och regler" samt "Företags- och föreningservice".

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 mellan 2019 och 2025. Det innebär att takten för bostadsbyggandet ska öka och 10 000 klimatsmarta bostäder ska byggas varje år. För bostadsbolagen beslutade kommunfullmäktige i budget 2019 ett årsmål på mellan 1 500 och 2 000 påbörjade lägenheter per år. Prognosen för helåret i bolagens tertialrapportering summerar till ca 1 500 påbörjade lägenheter, att jämföra med 1 811 lägenheter i föregående rapportering. Enligt prognosen kommer 300 av de påbörjade bostäderna vara studentbostäder. Samtliga bostadsbolag avviker från bolagens egna årsmål för bostadsbyggandet men ser sammantaget ut att nå nivån för kommunfullmäktiges årsmål.

För att bostadsbolagen långsiktigt ska kunna upprätthålla en jämn produktionstakt och bidra till att nå stadens mål om nya hyresrätter har bolagen ett behov av att ackvirera nya projekt. I huvudsak behöver detta ske genom att bolagen får mark anvisad från exploateringsnämnden. Hittills under året har 455 lägenheter markanvisats till Stockholmshem medan Svenska bostäder och Familjebostäder ännu inte tilldelats någon mark för framtida projekt i år.

Bostadsbolagens projekt med Stockholmshusen fortsätter. Under året har inflyttning skett i 80 nya lägenheter i Säterhöjden i Rågsved. Totalt har ca 90 lägenheter i Stockholmshus påbörjats hittills under året och ytterligare 190 planeras att komma igång

under hösten.

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 och Familjebostäders mål uppgår till 50 bostäder. Inget av bolagen kommer under året överföra några nyproducerade lägenheter till SHIS regi. Anledningen till den låga måluppfyllelsen är bl.a. att bolagen saknat tillräckligt markanvisningar för att kunna uppnå kommunfullmäktiges mål. Bolagen arbetar dock för att uppnå målet i och med att tre mindre projekt omfattande drygt 100 lägenheter har eller ska påbörjas under året, samtidigt som Stockholmshem under tertial 2 markanvisades 300 lägenheter.

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 har under 2019 fortsatt utveckla sina processer och sin kompetens inom nyproduktionen för att bättre kunna bidra till bostadsmålen för personer över 85 år och bolagets övriga målgrupper. Bolaget har under året utökat bemanningen för att klara detta.

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 bedriver SISAB ett utvecklingsprojekt i syfte att uppnå mer klimatsmart produktion av förskolor.

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.

Stockholms Hamnar utvecklar trygga, säkra och tillgängliga hamnområden med terminaler för gods och passagerare. Under 2019 fortsätter, som planerat, underhållet av Stadens kajer. I prognosen finns medtaget upprustning och underhåll till ett värde av drygt 40 Mkr. Utöver det arbetar bolaget med att tillgänglighetsanpassa sina lokaler.

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 har i sitt arbete med parkeringsplatser för cyklar även byggt och invigt en ny cykelanläggning i Ropsten under maj 2019. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till effektivare användning av bilen. Stockholm Parkering prognostiserar att ha 1 650 laddplatser för elbilar vid årets slut 2019, vilket överskrider bolagets årsmål med 150 st platser.

Bostadsbolagen skapar också laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter. Under året kommer Familjebostäder och Stockholmshem att ha skapat 38 nya laddplatser.

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.

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.

SGA Fastigheter arbetar långsiktigt med projektet för en modernisering Globen i syfte att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. Bolaget undersöker tillsammans med Openlab på KTH möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering.

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 arbetat med ett förslag till 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 intern och extern samverkan internt 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 för att möjliggöra en mer optimal styrning av värmen i fastigheterna vilket också minimerar drifttimmarna för Stockholm Exergis spetslastanläggningar. För kommunfullmäktiges mål om köpt energi bedömer inte något av bostadsbolagen att målet kommer att uppnås. Detta är en följd av att staden växer men det krävs också utökade ansträngningar för att effektivisera det befintliga fastighetsbeståndet.

Stockholmshem har utvecklat en färdplan för klimatneutralitet år 2030. Färdplanens målsättning består av tre delar: byggande, förvaltning och transport. För att nå dit arbetar bolaget med exempelvis energioptimering, klimatberäkningar, erfarenhetsåterföring från särskilda projekt samt hållbar energiproduktion så som solceller och värmeåtervinning. Under andra tertialet har tre projekt i nyproduktion och ett ombyggnadsprojekt klimatberäknats.

Ett viktigt fokus är att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen. Familjebostäder använder sig av LCA-kalkyler för byggskedet i alla nyproduktionsprojekt. Bolagets mål är att med hjälp av klimatberäkningar för byggskedet definiera ett utsläppstak mätt i CO₂/kvm för byggproduktion, identifiera de

byggmaterial som orsakar störst klimatpåverkan och ersätta dessa med alternativ som har mindre klimatpåverkan.

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.

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 flera av stadens olika projekt för detta.

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 i den växande staden. Arbeta med energieffektivisering pågår som ett resultat från genomförd energikartläggning.

Bolaget genomför en rad åtgärder och utredningar för att minska verksamhetens sårbarhet för klimatförändringar. Bland annat ger skyfallskartan bättre förutsättningar för att planera för åtgärder. I projekt SFA tas höjd för att hantera ökade vattenflöden och teknik för att hantera sämre råvattenkvalitet utreds.

SVOA har tagit fram en modell för att mäta bolagets klimatpåverkan genom fotavtryck för växthusgaser. Modellen för att jämföra växthusgasutsläpp är beslutad att göras enligt Greenhouse Gas Protocol Standards (GHG-protocol). En enkel gap-analys är genomförd och en första insamling av data har påbörjats för att kunna göra en utökad analys över vilka data som saknas. Insamling av data pågår och rapporten över sammanställning beräknas vara klar i december. Analysen görs när sammanställningen är klar, vilket preliminärt beräknas till januari 2020. Åtgärder sätts in under 2020.

Bolaget bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, inte minst genom att påverka invånarnas beteende via information och kommunikation samt genom SFA-projektet. SVOA upprättar tillsammans med stadens 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. Antalet hämtställen ökar också enligt planerat, dock minskar mängden matavfall per hämtställe drastiskt, från 119 kg i snitt per hämtställe i augusti 2018 till 74 kg i augusti 2019.

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 SFA-projektet där en utökad granskning har genomförts under våren och sommaren. En utförlig redovisning kommer planeras föreläggas koncernstyrelsen i december.

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 fastslogs under våren.

15 bostadsrättsföreningar har lämnat in intresseanmälningar avseende totalt 1 547 bostadslägenheter. Av dessa är intresseanmälningarna för 12 föreningar godkänd, med 1 065 lägenheter. Möjligheten att lämna in en intresseanmälan är öppen till den 31 december 2019. Enligt direktiven erbjuds ombildning endast i stadsdelar där andelen hyresrätter är mer än 60 procent, varav allmännyttans andel inte ska understiga hälften av hyresrätterna.

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 beslut om försäljning sannolikt sker under årets sista månader.

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

Samtliga bolag ska ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens. Koncernen genomför tillsammans med KTH ett projekt med målet att utveckla kommunal infrastruktur med avseende på hållbarhet och prestanda. Projektet innebär att en doktorand i samband med sin forskarutbildning utför studier hos SVOA. Detta samarbete möjliggör tvärvetenskapliga samarbeten och en nära kontakt mellan akademien och koncernen. Ett mervärde med projektet är att kompetensförsörjningen långsiktigt stärks genom att framtida medarbetare ges möjlighet att bedöma stadens bolag som attraktiva och innovativa arbetsgivare.

Aktivt medskapandeindex för bolagskoncernen ligger på 82, i linje med Kommunfullmäktiges mål. Flera bolag jobbar med chefsutbildningar, att fånga upp signaler på ohälsa och gör handlingsplaner för att undvika att medarbetare hamnar i sjukskrivning. Sjukfrånvaron har bl.a. minskat stadigt på Bostadsförmedlingen under de senaste åren. Sjukfrånvaron uppgår per 31 augusti till 5,5 procent vilket innebär en halvering sedan 2016. Även på SVOA har korttidssjukfrånvaron minskat under perioden.

Upphandling

Stadens upphandlingar ska vara marknadsmässiga, konkurrensneutrala och hålla hög kvalitet och kostnadseffektivitet. För att säkerställa detta utvecklar flera av bolagen en effektiv uppföljning av leveranstider och priser. Besiktningar genomförs löpande i enlighet mot bestämda krav i avtalen.

Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med berörda dotterbolag utveckla arbetssätt för att få in ökat antal anbud från utländska aktörer, för att effektivisera byggprocesserna. Projektplanen för detta är uppdaterad och reviderad organisationsplan är klar på Svenska Bostäder. Ett flertal marknadsaktiviteter har genomförts av SISAB, såsom närvarande vid mässan Budma i Polen och ett seminarium tillsammans med Invest Stockholm, Business Sweden och bostadsbolagen i syfte att marknadsföra sina projektportföljer för svenska och utländska leverantörer.

Stockholms Stadshus AB ska verka för fler sysselsättningsfrämjande upphandlingar. Flera bolag arbetar vid upphandling av entreprenad eller tjänst med att utveckla arbetet vad gäller sociala krav i upphandlingar för att skapa arbetstillfällen. Avstämning med arbetsmarknadsförvaltningen kommer att ske för att koncernen ska kunna utveckla detta arbete.

Förebyggande insatser kring anti-korruption och jäv

Koncernen ska arbeta förebyggande för att säkerställa att korruption och jäv inte förekommer. En viktig utgångspunkt är stadens riktlinjer om mutor och representation och bolagen har även via moderbolaget anvisningar kring arbetet med internkontroll. Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter. Regelbundna kommunikations- och utbildningsinsatser görs på bolagen för att säkerställa efterlevnad görs både internt och till leverantörer. Svenska Bostäder har även tagit fram en uppförandekod som kommuniceras i upphandlingsunderlagen och vid startmöte i större byggentreprenader. SVOA har under året etablerat en visselblåsarfunktion och en plan för systematiskt antikorrupsionsarbete är under framtagande. Micasa Fastigheter kommer under året ta fram en Code of Conduct och en visselblåsartjänst kommer att upphandlas.

Digitalisering och innovation

Koncernens bolag har i uppdrag att utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt. Svenska Bostäders arbete med bolagets digitala strategi och utredning av organisationen för att kunna möta framtiden krav på digitalisering fortsätter. Familjebostäder har anslutit sig till Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Stockholmshem driver flera stora digitaliseringsprojekt inklusive ett nytt fastighetssystem som implementerats under perioden. SVOAs integration av VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt kund-

och debiteringssystem implementerades under våren 2019. Tillsammans med mobila lösningar/appar som utvecklas kommer den gemensamma lösningen att bidra till intern effektivitet och tillgänglighet för kunder och entreprenörer. Bolaget har även två robotprojekt. Ett projekt syftar till att effektivisera avvikelshantering för bolagets avfallsentreprenörer med stöd av en robot. Det andra syftar till att rationalisera avtalsadministrationen för hantering och uppföljning av kundavtal. Båda projekten visar på en snabb återbetalningstid och högt värde för Stockholm stad i prioriteringsverktyget.

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. SBR har under året aktivt medverkat i framtagandet av de nya betawebbarna som riktar sig till företag, "Tillstånd och regler" samt "Företags- och föreningservice".

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

Övrigt

Förändrade limiter

I samband med beslut om budget och verksamhetsplan fastställde koncernstyrelsen limiter för dotterbolagen under 2019. Svenska Bostäder och SISAB redovisar ett utökat behov av rörelsekapital i förhållande till tidigare beslut. Koncernledningen föreslår därför en justering av limiten för dessa bolag. För Svenska Bostäder föreslås limiten justeras med 300 mnkr till 14 500 mnkr, medan SISABs limit efter ökning om 500 mnkr kommer uppgå till 17 500 mnkr.

Slutredovisning kv Björnlandet

Koncernledningen föreslår också att slutredovisning avseende Svenska Bostäders nyproduktion i kv Björnlandet 1 godkänns. Projektet, i Norra Djurgårdsstaden, omfattar ett bågformat lamellhus i sju plan samt tre punkthus i nio plan med en sammanbindande lågdel. Under kvarterets gård finns ett garage. Kvarteret innefattar 158 lägenheter, en förskola i två plan i ett av punkthusen samt två lokaler i lamellhuset. Investeringsutgiften uppgick till 472 mnkr, vilket kan jämföras med investeringsbudgeten om 505 mnkr. Orsaken till de lägre kostnaderna är att staden har utgett grundläggningsbidrag för de mycket omfattande pålningsarbetena och att de oförutsedda kostnaderna blivit lägre än tidigare planerat.

Finansiell månadsrapport

Finansiell månadsrapport för kommunkoncernen Stockholms stad och moderbolaget Stockholms Stadshus AB redovisas i bilaga 7 och 8.

Koncernledningens synpunkter på dotterbolagens utfall och prognoser

Samtliga bolag har ett uppdrag att kontinuerligt utveckla 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 understryka målsättningen att bolagens användande av konsulter ska begränsas, i syfte att minska konsultkostnaderna. Detta innebär att noggrann bedömning ska göras i samband med köp av konsulttjänster för att säkerställa mervärdet.

Bostadsbolagen gemensamt

Enligt budget ska bostadsbolagen gemensamt uppnå en nybyggnationstakt på 1500-2000 bostäder per år. Bostadsbolagen prognostiserar cirka 1 500 byggstartade bostäder under innevarande år. Koncernledningen anser 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.

Koncernledningen ser i övrigt positivt på de engagemang som bostadsbolagen visar inom miljö, energi och hållbarhet, exempelvis genom SABOs klimatinitiativ, egna klimatfärdplaner mm.

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 fastställd plan.

AB Svenska Bostäder prognostiserar ett resultat för helåret på 276 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budgeterat resultat om 273 mnkr. Det högre resultatet beror på ökade intäkter kopplat till lokaler samt en lägre räntenivå än budgeterat. Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 227 mnkr vilket är 22 mnkr högre än budget. Nyproduktionen uppgår till knappt 1,2 mdkr och strategiska ombyggnader till knappt 750 mnkr.

Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion förväntas bli 396 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 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.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget kommer genomföra en utredning kring fastighetsinnehavet med avseende på strategisk betydelse och effektiv förvaltning.

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 318 mnkr vilket är 11 mnkr högre än budget. Det högre resultatet beror på lägre räntekostnader än budgeterat. Prognosen för investeringar under 2019 uppgår till ca 2 100 mnkr vilket är cirka 400

mnrk lägre än kommunfullmäktiges budget. Prognosen för antalet påbörjade lägenheter minskar från budgeterade 810 lägenheter till 579 lägenheter. Anledningen är att projekten Fäboden, Dalarö och Vaddö med totalt 233 lägenheter förskjuts till 2020. Under tertiäl 2 har projektet Filmen förvärvats av Stockholms hem med totalt 84 lägenheter som redan byggstartats i Stockholms hems regi.

Koncernledningen ser positivt på att resultatet från den senaste kundundersökningen visar på att de insatser bolaget gör för ökad trygghet genom bl a trygghetsbesiktningar, stärkt skalskydd och trygghetsvandringar ger positivt resultat. Vidare fortsätter bolaget att utveckla arbetssätt för att i tidiga skeden ge stöd till sena betalare och stärka upp med resurser för utredning av olaga andrahandsuthyrning som en del i trygghetsarbetet.

AB Stockholms hem prognostiserar ett resultat för 2019 på 395 mnrk vilket är 38 mnrk högre än budget om 347 mnrk, det högre resultatet grundar sig i högre intäkter än budgeterat samt lägre räntekostnader. Prognosen för investeringar uppgår till 1 830 mnrk vilket är betydligt lägre än budgeterade 2 546. Den lägre prognosen beror till största del av minskning i nyproduktion kopplat till förskjutna projekt. Stockholms hem beräknar byggstarta 526 lägenheter jämfört med uppsatt årsmål på 800.

Koncernledningen ser det som positivt att projektet med nytt huvudkontor i Skärholmen fortsätter enligt plan. Bolagets initiativ kring färdplan för klimatneutralitet år 2030 ses som ett positivt steg framåt gällande miljö och hållbarhetsarbetet som dessutom genomsyrar hela verksamheten från byggande till förvaltning.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB prognostiserar ett resultat om 7 mnrk, jämfört med ett budgeterat nollresultat. Det är främst intäkterna som ökar i och med att bostadskön väntas växa till 675 000 personer vid årets slut. Kostnaderna för framförallt personal och externa kostnader har ökat under perioden och beräknas även för helåret bli högre. Detta beror främst på fortsatta vakanser och ett utvecklingsprojekt som flyttas fram till 2020.

Bostadsförmedlingen har under perioden arbetat vidare med sina ägardirektiv som berör boende för våldsutsatta, tillgång på mellanboenden och riktlinjer för förtursregler. Samtliga direktiv kommer redovisas för bolagets styrelse i november, vilket även koncernledningen kommer följa upp. Antalet förmedlade lägenheter ökar och bolaget ser ut att göra ännu ett rekordår med en prognos om 14 700, vilket är ett resultat av det fleråriga arbetet med att skapa samarbeten med fler privata fastighetsägare samt den effektivisering av förmedlingsprocessen som bedrivits under året.

Koncernledningen anser att bolaget bedriver ett strukturerat arbete med sina ägardirektiv och bedömningen är att bolaget kommer uppfylla kommunfullmäktiges mål.

SISABs resultat efter finansnetto beräknas i enlighet med budget till 18 mnrk. Investeringarna prognostiseras till 2 200 mnrk för helåret 2019, vilket är 400 mnrk lägre än budget. Avvikelsen från budget beror på att ett antal projekt har skjutits framåt i tid, vilket bl.a. annat innefattar projekten Rödabergsskolan, Vasa Real, Adolfsbergsskolan och Tensta gymnasium.

SISAB arbetar aktivt med externa aktörer i syfte att hitta lämpliga fastigheter för inhyrning alternativt förvärv. Det har bl.a. resulterat i en avsiktsförklaring om inhyrning som kan möjliggöra ytterligare elevplatser. Dialog pågår med ytterligare fastighetsägare. Koncernledningen ser positivt på detta arbete och poängterar att det är viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att leta fastigheter för inhyrning.

Bolaget ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av skollokaler för både grundskole- och gymnasieklasser. 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 184 mnkr efter finansnetto, att jämföra med budgeterat resultat om 127 mnkr. Den största förklaringen till det ökade resultatet är realisationsvinster från fastigheterna Blåkråkan 4 på Norrmalm och Hallandssås 1 i Traneberg som såldes under sommaren. Totalt uppgick realisationsvinsterna till 36 mnkr. Kostnaderna för skadedjurssanering och åtgärder till följd av vattenskador har fortsatt ökat under perioden men en dialog med hyresgästerna om hanteringen av detta pågår. I övrigt prognostiserar bolaget att räntekostnaderna blir 16 mnkr lägre än budgeterat.

Investeringar i om- och nybyggnad prognostiseras till 300 mnkr, vilket är en betydande minskning jämfört med budget på 425 mnkr. Anledningen är senareläggning av vissa planerade projekt för 2019 samt ett förgävesprojekt. Koncernledningen påminner bolaget om en fortsatt utveckling av planeringsprocessen samt vikten av att planera för förseningar i processerna, både för pågående och kommande investeringar.

Micasa Fastigheter har under året avyttrat tre fastigheter och befinner sig i en ytterligare försäljningsprocess avseende Hamnvakten 7 på Södermalm. Bolaget har intensifierat sitt arbete med ägarens direktiv om att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt. Koncernledningen ser positivt på resultatet.

S:t Erik Markutveckling ABs resultat efter finansnetto beräknas till 276 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. Frånträdet verkställdes under juni 2019.

Bolagets planerade investeringar uppgår till 80 mnkr, vilket främst avser hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder. Bolaget prognostiserar ett utfall om 70 mnkr, och avvikelsen är främst hänförlig till en omklassificering från investeringar till planerat underhåll. Bolaget har inga kommande stora investeringar överstigande 50 mnkr.

Bolaget har en 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 – 98 mnkr, vilket är 20 mnkr bättre än budget om -118 mnkr. Till största del beror förändringen på att underhållsåtgärderna och räntekostnaderna inte kommer bli lika omfattande som planerat.

Bolaget arbetar vidare med att utreda förutsättningarna 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 inte är fastställd justeras prognosen för helåret till 16 mnkr.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget arbetar vidare med trygghetsskapande åtgärder, där bl.a. tillgängligheten för motorfordon har begränsats i området. Det pågår också ett arbete med att säkerställa att säkerhetskontroller sker av besökarna 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 13 mnkr att jämföra med budgeterat 99 mnkr. Det minskade resultatet beror främst på minskade intäkter om 28 mnkr och ökade driftkostnader om 46 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 3 046 mnkr att jämföra med budget om 3 186 mnkr. Skillnaderna består i huvudsak av minskade utgifter om 303 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 underhållet bygglov. Investeringarna blir också lägre till följd av förskjutning i tid av planerat sopsorteringsprojekt, totalt cirka 130 mnkr. Investeringar ökar dock inom både befintligt ledningsnät och i exploateringsområden men totalt cirka 300 mnkr.

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 27 % insamlat avfall jämfört med budgeterade 50 % måste arbetet intensifieras.

Stockholms Stads Parkerings ABs resultat efter finansnetto beräknas till 148 mnkr, vilket är väsentligt högre än kommunfullmäktiges budget. Bolagets investeringar beräknas i nuläget uppgå till 166 mnkr, vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen beror på förseningar inom ett flertal projekt, främst Hjorthagsgaraget, Klockelund, och Farsta Strand.

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.

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.

Stockholms Hamn AB prognostiserar ett resultat om 94 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Den finska ekonomin visar tillväxt, men den ekonomiska utvecklingen i Baltikum väntas inte vara lika stark som under de senaste åren. I Ryssland är den ekonomiska utvecklingen däremot fortsatt osäker och hämmas av handelskonflikter med EU, USA och Kina.

Investeringsvolymen prognostiseras till 1 339 mnkr vilket är närmare 200 mnkr över kommunfullmäktiges budget om 1 151 mnkr. Av de totala investeringsutgifterna avser 1 127 mnkr investeringar i Stockholm Norvik Hamn, där också avvikelsen uppstått genom att det är något snabbare framdrift i det stora hamnprojektet än tidigare prognos. Projektet planeras att avslutas under år 2020. Genomförandet av projekt Norvik skapar förutsättningar för en flytt av containerverksamheten från Värtahamnen.

Koncernledningen vill framhålla vikten av fortsatt goda ekonomiska resultat, för att öka graden av självfinansiering i bolagets investeringar. Koncernledningen 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 238 mnkr, vilket är över kommunfullmäktiges budget om 230 mnkr. 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 bolagets arbete med tillskapa fiberinfrastruktur är en förutsättning för att möjliggöra för marknaden att tillhandahålla IT-lösningar som minimerar behovet av resor och transporter. Det möjliggör trafik- och logistikoptimering, arbete och utbildning från valfri plats, energi- och miljöoptimering, och andra miljösmarta tjänster, exempelvis självkörande bussar och bilar samt delning av resurser.

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 planerad 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 vad avser 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. Resultatet i bolaget beror till största delen av kommande skaderesultat.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete att stödja det olycks- och skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen. Detta arbete minskar alla nämnder och bolags 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 2019-08-31
2. Resultat efter finansnetto per bolag
3. Investeringar per bolag
4. Dotterbolagens uppföljning av ägardirektiv och verksamhetsplaner per 2019-08-31
5. Stora projekt per 2019-08-31
6. Slutredovisning av Svenska Bostäders projekt, kv Björnlandet 1
7. Finansiell månadsrapport kommunkoncernen Stockholms stad per 2019-08-31
8. Finansiell månadsrapport Stockholms Stadshus AB per 2019-08-31

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-09-30
Krister Schultz, Vice VD	2019-09-30