

VD-kommentarer avseende tertial 1 2017

Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

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

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

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

Bolaget bedömer att 845 bostadslägenheter kommer att påbörjas under året, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter.

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

För fjärde året i rad var vi nominerade till priset Kundkristallen i kategorin Högsta Serviceindex. Efter att ha blivit slagna med några tiondels procentenheter tidigare år fick vi i år vår välförtjänta vinst i kategorin. Nomineringen visade att vi behåller förstaplatsen i Stockholm vilket innebär att vi uppfyller vårt mål att ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vinsten visade att vi är bäst i Sverige i vår kategori.

Resultatet från 2016 års kundenkät innebar att Svenska Bostäder nådde den nya toppnivån 84% för Serviceindex bostäder. Svenska Bostäder hade högst serviceindex av samtliga större bolag i Sverige. I 2017 års verksamhetsplaner är ambitionen fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att behålla nivåerna, och att vara ”bäst på hyresrätt” i allt hårdare konkurrens.

Bolaget ska inte leda men vara en del att de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan.

Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig tillsyn.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår kring hållbarhet, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB, Hållbarhetsredovisning är ett lagkrav fr o m 2017.

Värmeförbrukningen uppvisar en fortsatt positiv utveckling, aktuellt rullande 12-månadersutfall är 153,3 kWh/kvm.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

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

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

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att

bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

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

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Högonkonjunkturen i svensk ekonomi förstärks i år. Världsekonomin visar på en stabil återhämtning. Trots att inflationen nådde upp till 2 procent i februari är kärninflationen, det vill säga inflationen när energi- och livsmedelspriser exkluderas, fortsatt låg. Riksbanken avvaktar därför med att höja reporäntan, och en höjning sker först tredje kvartalet 2018.

En överhettad byggbransch i Stockholm och Sverige ökar risken för få anbud och att priserna blir långt ifrån konkurrenskraftiga. Bolaget har begränsade möjligheter att övervältra en ökad kostnadsutveckling i ny- och ombyggnation på hyresgästerna.

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

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

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 29 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 34 mnkr.

Föregående år gjordes en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5 om 55 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranledde nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 913 mnkr vilket är 38 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Tillkommande nyproduktion, justerade hyror vid ombyggnation samt generell hyreshöjning förklarar i allt väsentligt avvikelsen.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 5 mnkr högre i en jämförelse med förra året. Upphandling av bl.a. nya städavtal m.m. ger högre kostnader. Reparationer avviker negativt med 6 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 8 mnkr i en jämförelse med förra året. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt på utfallet. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger 15 mnkr över i jämförelse med förra årets utfall för. Effekt av årlig lönerevision och tillsatta vakanser förklara till stor del avvikelsen.

Markavgift/Fastighetsavgift

I nivå med föregående år.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 21 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året. Avvikelsen mot förra året förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats och som följd av detta ger ökade avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 40 mnkr och ligger i nivå med föregående år. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen även i år.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 796 mnkr, vilket är något högre i jämförelse med förra året. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 305 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 373 mnkr och ersättningsinvesteringar till 118 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognos

Operativt resultat uppgår till 210 mnkr, vilket ligger i nivå med budget men avviker positivt med 54 mnkr mot föregående år. Faktisk räntenivå förmedlad från internbanken inför budgetarbetet har legat på en högre nivå och det högre snittet kommer att ge motsvarande 22 mnkr i högre räntekostnader. Bolaget kommer försöka parera för detta och återkommer i T2/P2 om vi kan hantera detta inom befintliga ramar utan att få andra oönskade effekter.

Föregående år gjordes en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5 om 55 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranledde nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 786 mnkr vilket är 34 mnkr högre än budget och 90 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Tillkommande nyproduktion, justerade hyror vid ombyggnation samt generell hyreshöjning förklarar i allt väsentligt avvikelsen. En viss del förklaras av försäkringsersättning.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 9 mnkr högre i en jämförelse med budget och nivå mot föregående år. Upphandling av bl.a. nya städavtal m.m. ger högre kostnader. Reparationer i nivå med budget och 18 mnkr lägre i jämförelse med föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Utrangering av fastighetskomponenter har gjorts med 15 mnkr. Taxebundna kostnader avviker positivt om 24 mnkr i jämförelse med budget och är något lägre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen av året positiv effekt. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger i nivå med budget och i jämförelse med föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget och i jämförelse med föregående år.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 13 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 21 mnkr sämre i jämförelse med budget. Räntenivån förmedlad från internbanken inför budgetarbetet har legat på en högre nivå och det högre snittet kommer att ge motsvarande 22 mnkr högre räntekostnader. Bolaget kommer försöka parera för detta och återkommer i T2/P2 om vi kan hantera detta inom befintliga ramar. I jämförelse med förra året är finansnettot 7 mnkr bättre. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Stora projekt och investeringar

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 530 mnkr, vilket ligger i nivå med budget och föregående års nivå. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 1 207 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 905 mnkr och ersättningsinvesteringar till 418 mnkr.

I Norra Djurgårdsstaden, Albano, samt Hässelby pågår exempel på nyproduktion som styrelsen fattat beslut om. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 1 215 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 918 mnkr och ersättningsinvesteringar till 397 mnkr.

Övriga projekt mellan 50-300 mnkr

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

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Strategier

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

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

Bolaget bedömer att 845 bostadslägenheter kommer att påbörjas under året, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter. Bl.a. Påbörjas Albano etapp 1 med 369 påbörjas under året.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov.

Stockholmshus: Projektet "Stockholmshusen" har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, kvarteret Ledinge, sen kommer ytterligare projekt i bl.a. Kärrtorp. Detaljplanen avseende kvarteret Ledinge som antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad, osäkert om byggstart sker i år.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur.

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

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Nyanlända

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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

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

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

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

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

I Svenska Bostäders trygghetsarbete ingår bland annat att:

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

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

För att skapa gemenskap och ge hyresgäster möjlighet att lära känna varandra har Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Varje år avsätts pengar för bildande av så kallade gårdsföreningar. En gårdsförening är en ideell förening där hyresgäster kan gå samman kring en gemensam aktivitet - Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen bidrar med administrativt stöd. Det finns idag 100-talet gårdsföreningar och ambitionen är att bilda 30 nya föreningar i beståndet under perioden. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funktioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Under 2015 genomförde Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem ett gemensamt projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljön. Ett särskilt fokus lades på att öka kunskaperna om våld i hemmet och om hur man som anställd hos fastighetsägaren eller som hyresgäst kan agera i sådana situationer. Projektet genomfördes i Rågsved i samverkan med fastighetsägarföreningen, stadsdelsförvaltningen, polisen, Störningsjouren samt initiativtagarna till "Huskurage" och Alla Kvinnors Hus. Under perioden ska liknande utbildningar genomföras i våra övriga bostadsområden.

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

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

Första projektet av Stockholms husen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta.

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

Ett flertal gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

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

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar med hållbara stadsmiljöer. Gemensamt för bostadsbolagen är att man arbetar med trygghetsfrågor genom välskötta fastigheter och utemiljöer, tillgänglighet, närvaro och synlighet i sina områden. De arbetar även för att minska antalet störningsärenden och olovliga andrahandsuthyrningar. Bostadsbolagens gemensamma projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljöer, med särskilt fokus för att öka kunskaperna kring våld i hemmet och hur man som anställd eller granne kan agera i dessa situationer, har genomförts och fortsätter i övriga områden under 2017.

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

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget ska inte leda men vara en del att de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part.

Några exempel där Svenska bostäder är en aktiv part i arbetet med de lokala utvecklingsprogrammen är:

I stadsdelen **Enskede-Årsta-Vantör** deltar vi i projektet Skarpnäckslyftet. I Rågsved stöttar vi olika föreningar och vårt motkrav är då att föreningarna tar ansvar för att nattvandring sker. Vi stöttar också olika föreningar ekonomiskt så att det kan genomföra spontanfotboll. I Rågsved är det ca 50 -70 ungdomar, både killar och tjejer som spelar i stort sett alla veckoslut på året.

Vi arbetar också förebyggande mot våld i nära relationer.

I den offentliga miljön har vi stort fokus på torget i Östberga. Här tar Svenska bostäder fram ett förslag till staden som bland annat innehåller all aktivitetshus.

I **Spånga -Tensta** deltar vi aktivt i olika arbetsgrupper kopplade till det lokala utvecklingsprogrammet. Dessa grupper arbetar på olika teman som trygghet, skola och olaga andrahands uthyrning. Svenska bostäder bidrar också aktivt med de erfarenheter som vi har från våra medborgardialoger som genomförts på Järva under ett antal år. Vår utgångspunkt är att vi inte behöver fråga medborgarna igen vad de önskar, var de känner sig otrygga etc. utan att vi istället kan tillvarata den kunskap vi redan har.

I **Rinkeby - Kista** har vi en dialog med stadsdelsledningen kring hur vi kan förstärka och utveckla vårt samarbete i Husby och Rinkeby. Genom att samordna resurser och skapa tydliga arbetsformer kan vi på ett effektivare sätt säkerställa att de aktiviteter vi genomför inom det geografiska området stödjer och förstärker varandra. I detta samarbete behöver alla stadens aktörer vara delaktiga liksom fastighetsägare, föreningsliv och näringsidkare.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhamnen, kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden är exempel där bolaget i samband med

nyproduktion bygger förskolor. I kvarteret Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar också i kvarteret Persikan planeras för förskola.

Förbättra lokalutnyttjandet

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

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

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

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

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

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

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

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

Vi har gällande avtal med våra föreningsgårdar. Utgångspunkten för hyressättningen har varit Stadsholmen genomsnittliga drift + underhållskostnad + 5 % avkastningskrav. Vi har sedan gjort en viss differentiering utifrån att tomträttsavgälden varierar mellan områdena.

Ett klimatsmart Stockholm

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

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

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

Energianvändningen är hållbar

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

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

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

Värmeförbrukningen uppvisar en fortsatt positiv utveckling, aktuellt rullande 12-månadersutfall är 153,3 kWh/kvm. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentuella energiminuskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur ger resultat.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

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

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

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

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

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

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

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

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

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

Stockholms miljö är giftfri

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

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

Feriejobb/sommarjobb

Ett 60-tal ungdomar erbjuds sommarjobb under året.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

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

Administrativa projekt

Vera: Ett projekt som drivs tillsammans med Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder samt Micasa för upphandling av gemensamt fastighetssystem. Fast2 är leverantör och mallbolag sätt upp under 2017. Bolagen fasas in vid olika tidpunkt med början 2017/2018. För Svenska Bostäders del sker infasning senare del 2018. Systemet skall i allt väsentligt vara ett standardsystem med så få anpassningar som möjligt och bolagen ser goda synergieffekter.

Verksam: syftar till att skapa en struktur eller ett "skelett" i ett kvalitetsledningssystem för systematiskt förbättringsarbete inom Svenska Bostäder. Upprinnelsen till projektet var ett uttryckt behov från företagsledningen att förbättra samarbetet i organisationen och få till en mer processororienterad organisation. Projektet ska skapa en grundstruktur som ger en samsyn inom organisationen samt förtydliga processer och samband mellan processer. På så sätt uppnås en mer "tvärfunktionell" processinriktning, mot de upplevda "stuprör" som processerna tidigare åstadkommit. Målet är att skapa tydligare roller för ledning och medarbetare, och en högre kvalitet på vad bolaget erbjuder våra hyresgäster till en lägre kostnad.

Projekt Digitala möten: Syftet med policyn är att minska miljöpåverkan från tjänsteresor. En viktig del i implementeringen av policyn är att öka möjligheten till och användningen av digitala mötesformer. Projektet kommer att skapa förutsättningar för digitala möten och utbilda företagets personal i hur snabbt och enkelt det är att genomföra enklare möten utan att alla behöver resa och mötas på samma fysiska plats.

Teamportalen: Projektet syftar till att förbättra servicen för våra hyresgäster. Genom att möjliggöra självbetjäning för hyresgästerna där de snabbt och enkelt när som helst under dygnet kan boka in tider för tjänster och besök ökar servicen och tillgängligheten.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

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

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

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

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

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

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

Varje år genomför Stockholms stad en medarbetarundersökning i samtliga förvaltningar och bolag. Syftet är att följa upp arbetsförhållandena i stadens verksamheter och samtidigt förmedla ett verktyg för förbättring och utveckling. Verktöget kallas Aktivt Medskapandeindex, AMI, men kallas i dagligt tal "medarbetarundersökningen". Vi på Svenska Bostäder genomförde vår medarbetarundersökning i början av året och resultatet har nu kommit och är positivt. Det övergripande indexet AMI slutade på 84 för Svenska Bostäder. För staden i genomsnitt låg samma index på 80. Maxpoäng är 100. För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats och löper nu på. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

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

Bolagets upphandling ska därmed bidra till mål om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Upphandlingar som har tillämpat ovan är:

- Grovavfallshantering
- Städ
- Uteskötsel

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

Inköpsenheten har löpande arbetat med att utveckla våra avtalshanterings- och avropssystem. Syftet är att enklare och effektivare kunna säkerställa att beställning gjorts från rätt upphandlad leverantör med korrekta villkor. Vi har påbörjat utbildning inom bolaget gällande

uppföljning av fakturor för att förbättra den ekonomiska hållbarheten i vårt löpande arbete mot våra leverantörer.

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

- Socialt ansvar
- Miljökrav
- Arbetsrättsliga
- Miljöplaner

Familjebostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäders uppdrag att bygga och förvalta goda bostäder betyder mer än bara ett tak över huvudet. Med välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare ska bolaget bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm. Totalt sett är prognosen för måluppfyllnad mycket god, med bedömningen att drygt 37 indikatorer uppnås helt och ytterligare 4 delvis.

Bostadsproduktionen är ett högt prioriterat område. Det viktigaste verktyget för att uppnå bolagets mål inom området är resurser i form av personal både hos bolaget, hos stadens förvaltningar såsom Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret, hos konsulter och hos entreprenörer och leverantörer. Detta är idag en flaskhals då det råder brist på kompetens inom flera områden, t ex byggprojektledare och entreprenadupphandlare. Det påverkar bl. a. byggstarten av några av Familjebostäders projekt kommer att förskjutas till 2018 främst på grund av att fastighetsbildning och upphandling tar längre tid än beräknat. Totalt bedöms ca 480 bostäder påbörjas under 2017 jämfört med 780 i budget. I och med förskjutningen påverkas investeringsutgiften för 2017, som minskar i förhållande till budget med ca 20 %.

Av de i budget planerade 86 studentlägenheterna i Älvsjö/Kabelverket hus 8 A, har 13 omvandlats till servicelägenheter utifrån stadsdelsförvaltningens behov. Inflyttning ser senare i höst.

Miljömålen bedöms uppnås med undantag av målet förbrukad energi per kvm. En långsiktig energiplan är under framtagande för att nå miljöprogrammets målsättning 2019. Då klimatfrågan är viktig för bolaget pågår flera olika projekt i syfte att minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Trots att 30 av 45 indikatorer i medarbetarenkäten fått högre värden jämfört med förra mätningen uppnås inte målet för AMI. Att arbeta aktivt med både ledarskap och medarbetarskap blir en viktig uppgift för den nya avdelningschefen för HR som tillträder den 17 maj.

Bolaget bedömer att de ekonomiska målen kommer att uppnås, med undantag av ovan kommenterade investeringsvolym. För bedömning, utfall i tertial 1 och kommentarer, se rapportering avseende ILS.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Fastighetsbranschens utmaningar är även fortsättningsvis att Stockholm, mitt i en tillväxtperiod, har brist på arbetskraft. Att efterfrågan är högre än utbudet speglas i de produktionskostnader som råder idag samt att få, eller i värsta fall inga, anbud lämnas vid upphandlingar och förfrågningar. Inom bolaget pågår kontinuerlig utveckling i syfte att möjliggöra för så låga produktionskostnader som möjligt. Genom att aktivt lyssna på byggbranschen ökar möjligheterna till förbättrad produktionsprocess. Det kan t ex handla om att den geo-tekniska undersökningen fördjupas till förfrågningsunderlaget så att osäkerheten för byggentreprenören minskas. Ett arbete pågår för att se över förfrågningsunderlagen för att förenkla anbudsgivning.

Bolaget följer utveckling av nya digitala verktyg med stort intresse genom aktiv omvärldsspaning. Digitaliseringen ger bolaget möjligheter till bland annat utveckling av nya tjänster, förbättrad service effektivare arbetssätt med också möjligheter i arbetet med att öka hyresgästernas inflytande. En viktig del för att ta tillvara möjligheterna med digitalisering är det nya fastighetssystemet, Fast 2.

Familjebostäder har normalt inte svårt att rekrytera, men ser att det är färre med eftersökt kompetens som söker än tidigare. Inom vissa befattningar är tillgången på kompetens särskilt svår att hitta, bl a byggprojektledare, drifttekniker och husvärdar. Bolaget har därför under året arbetat med att ta fram en rekryteringsstrategi för att säkerställa systematiskt arbete med kompetensförsörjningen. Bolagets HR-arbete är under utvecklande och HR bildar från och med 1 juni en egen avdelning med chef i ledningsgruppen.

Hyresutvecklingen för 2017 ligger på 0,73 % i enlighet med det två-årsavtal som tecknades med Hyresgästföreningen 2016. Kostnadsutvecklingen ligger betydligt högre. Bolaget fortsätter att effektivisera verksamheten, men på sikt är dagens hyreshöjningsnivå inte hållbar. En överenskommelse om att ta fram ett verktyg för mer transparent hyressättning har tecknats med Hyresgästföreningen. Detta verktyg, Stockholmshyra, kommer att bidra till en mer rättvis hyressättning utifrån bruksvärdet och är inte kopplat till den årliga hyresjusteringen.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

BOKSLUT

Resultatet före skatt per 30 april 2017 uppgår till 128 mnkr jämfört med en periodiserad budget för samma period som uppgår till 101 mnkr. Jämfört med motsvarande period föregående år är resultatet 17 mnkr lägre vilket främst är hänförligt till högre kostnader för avskrivningar.

Nettoomsättningen ökar med ca 4 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande färdigställda lägenheter. Hyresutvecklingen följer budget men till följd av högre hyresreduktioner för hyregästpassat lägenhetsunderhåll än budgeterat är intäkterna två mnkr lägre än budget. Upparbetade fastighetskostnader är lägre än budget med ca 25 mnkr främst hänförligt till lägre personalkostnader och administrativa kostnader (bl a projekt Vera) samt ännu ej upparbetade underhållskostnader. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 7 mnkr högre.

Centrala administrativa kostnader är lägre än budget till följd av bl a lägre upparbetade kostnader för utvecklingskostnader IT. Jämfört med samma period föregående år är kostnaderna 3 mnkr högre.

Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med ca 12 mnkr men är något lägre än budget. Räntekostnaderna är 3 mnkr högre än budget till följd av en högre räntenivå än budgeterat. Behov av nyupplåning under första tertialet har varit lägre än budgeterat till följd av senarelagda investeringar vilket gör att bolagets räntekostnader trots den högre räntan inte påverkats i ännu större utsträckning.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 299 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt 200 mnkr, ombyggnadsprojekt 43 mnkr samt förvärv av Folkets hus i Rinkeby 32 mnkr.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

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

PROGNOS

Prognostiserat resultat före skatt för 2016 uppgår till 310 mnkr vilket är i enlighet med budgeterat resultat för 2017 men 40 mnkr lägre än föregående år.

Nettoomsättningen ökar marginellt jämfört med budget med ca 3 mnkr vilket främst är hänförlig till en positiv utveckling avseende lokalintäkter. Jämfört med föregående år ökar intäkterna med 30 mnkr främst hänförligt till tillkommande driftnetton för färdigställda lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är högre än budget till följd av ökade kostnader för försäkringsskador och administration. I de administrativa kostnader ingår kostnader för projekt Vera med ca 12 mnkr vilket är i enlighet med tidigare lagd budget. Prognoser visar även på en volymökning vad avser hyresgästanpassat lägenhetsunderhåll vilket ger ökade kostnader i prognosen men även ökade intäkter över tid. Totalt prognostiserade fastighetskostnader är 40 mnkr högre än föregående års utfall.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är i nivå med budget som dock är högre jämfört med föregående år främst hänförligt till verksamhetsutvecklingskostnader.

Bolagets finansiella kostnader bedöms öka jämfört med budget främst till följd av en högre ränta. Investeringsvolymen bedöms dock minska hänförligt till att senarelagda investeringar, både vad avser nybyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt vilket kompenserar för den högre räntan. Jämfört med föregående år är räntekostnaderna fortsatt lägre trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning till följd av investeringar i nyproduktion.

Av- och nedskrivningar bedöms minska marginellt med 5 mnkr mot årets budget. I posten ingår en bedömd nedskrivning hänförlig till två ombyggnadsprojekt med betydande kostnadsökningar till följd av brister i utförda entreprenader. Jämfört med föregående år prognostiseras en ökning med 22 mnkr till följd av gjorda investeringar.

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

Sammantaget är prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2017 fortsatt stabil med hög efterfrågan på bostäder och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan. Utmaningar finns dock att hantera fortsatt ökade driftskostnader främst till följd av generella prisökningar som överstiger intäktsutvecklingen i befintligt bestånd som i reella termer fortsätter att minska. För bibehållen lönsamhet krävs en effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning och uthyrningsverksamhet tillsammans med ett positivt bidrag från nyproducerade bostäder.

Inom bostadsmarknaden är konkurrensen fortsatt stor då många aktörer söker sig till bostadssidan vilket ger utmaningar att rekrytera arbetskraft och bolaget har även noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildning än tidigare.

Stora projekt och investeringar

Investeringsvolymen förväntas minska, från 2 200 mnkr i budget till ca 1 700 mnkr i prognos 1 med anledning av förskjutningar i tid för projekt avseende främst nybyggnadsprojekt. I nyproduktionen bedöms förseningar och därmed lägre investeringsvolym än budgeterat i projekten Perstorp, Ormlången och Banken/Växeln. Främsta anledningen till förseningar är tiden för fastighetsbildning och upphandling.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder planeras inte. Under perioden har ett koncerninternt förvärv genomförs av Rinkeby folketshus. Familjebostäder tillträdde fastigheten i februari 2017.

Förvärv av lämpliga objekt i syfte att nå mål om bostadsproduktion kan komma att ske under året, men i nuläget finns inga konkreta planera att redovisa. Bolaget har i februari tillträtt fastigheten Kvarnberget 6, Folkets Hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016.

Särskilda uppdrag och fokusområden

I enlighet med anvisningar ligger fokus nedan på vad som genomförts under det första tertialet 2017. Som helhet bedömer bolaget att merparten av de aktiviteter som beskrevs i budget för 2017 kommer att genomföras, även om de inte nämns nedan. Se även rapportering i ILS.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Genomförandebeslut har av styrelsen i Familjebostäder fattats för tre projekt under 2017, Filmcementet i Bandhagen (37 lägenheter), Ormlången i Årsta (90 studentlägenheter) samt Banken i Hägerstensåsen (99 lägenheten). Inom projekt Banken uppförs ca 30 av lägenheterna i kollektivhus, och bolaget har där haft ett nära samarbete avseende utformning med kollektivhusföreningen Kombo. Produktionsstart för de tre projekten beräknas till början av 2018. Ett inriktningsbeslut avseende Fruängsgården i Fruängen (83 lägenheter) har också fattats, med möjlig byggstart under senare delen av 2018. Totalt pågår för närvarande

produktion av ca 800 lägenheter. Inflyttning pågår i projekt Brevlådan, och totalt har 44 lägenheter flyttats in hittills i år.

Totalt har bolaget inriktnings- eller genomförandebeslut för ca 5000 bostäder i sin projektportfölj, varav drygt 700 är i Stockholmshus. Enligt gällande planering kommer Projekt Säterhöjden i Rågsved bli bolagets första Stockholmshus i produktion med ett första spadtag under hösten 2017.

För att säkerställa framtida bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete med ackvisition av byggrätter. Hittills i år har inga nya byggrätter säkrats, med flera nya byggrätter förväntas genom markanvisning under året.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Under hösten färdigställs 73 studentbostäder och 13 servicelägenheter i Älvsjö inom ramen för projekt Kabelverket Hus 8A. Projektet omfattade tidigare 86 studentlägenheter men 13 av dessa har nu omvandlats till servicelägenheter utifrån stadsdelsförvaltningens behov. Studentbostäderna kommer att förmedlas via Bostadsförmedlingens studentkö och förmedling av servicelägenheter sker genom stadsdelsförvaltningen.

Under första tertialet har 59 lägenheter lämnats till staden som försöks- och träningslägenheter. Ytterligare 13 förturer har lämnats efter begäran från stadsdelsförvaltningarna, lägenheter som bland annat kan vara avsedda för personer som utsatts för våld i hemmet. Därutöver har 25 kontrakt för unga mellan 18-25 år avseende ungdomslägenheter tecknats och fyra kompiskontakt, varav två vardera för ungdomar och +65 år.

Nyanlända

Alla korttidskontrakt, t ex för lägenheter i fastigheter som ska byggas om, erbjuds SHIS i syfte att utgöra bostäder för i första hand nyanlända. Totalt har 18 kontrakt lämnats till SHIS under det första tertialet.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Familjebostäder är engagerade och drivande i fastighetsägarsamarbeten sedan flera år i Rågsved och på Järva. Inom ramen för dessa samarbeten genomförs systematiska trygghetsvandringar i syfte att göra områdena tryggare. Åtgärder som har eller kommer att vidtagas efter vandringarna är t ex installation av ny belysning, beskärning av träd och buskar mm.

I Rågsved har trivselvandringar införts 2017, där boende varje lördagskväll organiserat kan vandra tillsammans. Bolaget stödjer ett antal föreningars arbeten i området och dessa deltar som en del av sitt uppdrag gentemot oss i dessa trivselvandringar. Planering pågår även för en trygghetsdag den 6 maj där boende i Rågsved ska kunna lära sig mer om Hjärt- och lungräddning, brandsäkerhet samt om hur man kan hjälpa varandra. Medverkar gör bl a polisen, brandförsvaret, socialtjänsten, Alla kvinnors hus och Huskura.

I Rinkeby har Familjebostäder tillträtt det förvärvade Folkets Hus i februari. Arbeta pågår nu att ta fram en plan för fastigheten och i samarbete med den lokala Folkets Husföreningen utveckla verksamheten som bedrivs i lokalerna. Folkets Hus har i och med sitt läge möjligheter att bidra till ett levande lokalsamhälle och ett stärkt jämställt föreningsliv i

Rinkeby. För tryggheten i området är även polisens etablering i Rinkeby viktig. Polisens etablering är ett projekt som bolaget driver tillsammans med polismyndigheten och under det första tertialet har bl a ett hyresavtal mellan parterna tecknats.

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

Det systematiska arbetet för att motverka olaga andra hand ger utdelning. Hittills i år har 38 lägenheter kunnat frigöras till bostadsmarknaden. 63 ärenden har påbörjats under perioden och 95 har avslutats. Utbildning för bostadsuthyrare och utredare har genomförts i syfte att motverka så kallade skenbyten. Bolagets utredare har även gått en utbildning om olaga andra hand hos SABO.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

I Farstas lokala utvecklingsplan lyfts området Fagersjö mellan Farsta och Högdalen fram som ett av de prioriterade utvecklingsområdena. Familjebostäder tar inom ramen för detta ett större ansvar och arbetar sedan en tid tillbaka aktivt med stadsutveckling i detta område för att möjliggöra fler bostäder och service. Eftersom en stor del av Fagersjöns invånare bor hos Familjebostäder planerar bolaget för en dialog med de boende under året för att möjliggöra ett aktivt medskapande i utvecklingen av området.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Fortsatt planering av förskolor pågår bl a inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden i samband med bostadsproduktion.

Förbättra lokalutnyttjandet

Arbetet med att samlokalisera Familjebostäders tre kontor i söderort till Farsta pågår, med planerad första inflytt under sommaren 2017. Av de tre lokalerna som bolaget lämnar är två egna utvecklingsfastigheter där bostadsbebyggelse planeras.

Under det första tertialet har ett hyresavtal tecknats med polisen, vilket också har godkänts av regeringen, avseende ny polisstation i Rinkeby. Ombyggnation av befintlig fastighet är under upphandling. Att detta projekt genomförs är strategiskt viktigt för stadsdelen, i vilken Familjebostäder arbetar mycket aktivt med stadsutveckling och trygghetsfrågor, se även ovan.

Ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001. En revision har genomförts i april utan anmärkning. Vid nyproduktion är ambitionen att bolagets projekt ska nå lägst motsvarande silvernivå enligt bedömningen i Miljöbyggnad.

Energianvändningen är hållbar

En batterilagerutredning har genomförts i syfte att få ut mer effekt av solcellsinstallationerna. Batterier för lagring av solcellsel vid överproduktion kommer bl a att installeras i det pågående projektet Röstråknaren i Årsta med inflyttning 2019.

För att tidigt kunna beräkna energiprestanda i stadsutvecklingsprojekt används en modell där en formfaktor räknas fram för att kunna visa på hur en byggnads utformning (storlek, form, fönsterstorlekar etc) påverkar energiförbrukningen i byggnaden. Det är ett bra verktyg för att i tidigt skede, då utformningen fortfarande kan påverkas, se om energikraven kommer att uppnås. Beräkningar utifrån denna modell har upprättats för projekt Oldmästaren i Nockeby, där målet är Miljöbyggnad Guld.

För att mäta en byggnads klimatpåverkan under hela livscykeln genomför Stockholms stad tillsammans med KTH och IVL ett projekt för att ta fram ett verktyg för livscykelanalys. Familjebostäder har deltagit aktivt under året i utvecklingen av verktyget som kommer att testas innan sommaren på fyra projekt, bl a Familjebostäders projekt Ormlången i Årsta.

Familjebostäder har under 2016 inlett ett viktigt samarbete med Fortum Värme, som under perioden utvecklats. I en fastighet har ett gemensamt pilotprojekt startats. Projektet syftar till att minska koldioxidutsläppen genom att ta vara på den värme som lagras i byggnaden och därigenom kunna stänga av tillförsel av energi under några timmar vid kalla dagar. På så sätt kan toppbelastningen i fjärrvärmesystemet minska vid köldknäppar och därmed Fortums behov av att använda olja och kol.

Bolagets strategiska energigrupp arbetar med att ta fram en energiplan i syfte att bland annat minska energiförbrukningen för att nå miljöprogrammets målsättningar för 2019. Optimering av styrsystem fortgår, och inom ramen för programmet pågår beräkningar av investeringsbehov för åtgärder som krävs för att ytterligare komma ner i energiförbrukning mätt per kWh/kvm. Målsättningen för 2017 innebär en sänkning på när 5 % mot dagens nivåer och kommer att bli mycket svår att nå.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att säkerställa att de arbetsmaskiner som används av byggentreprenörer vid nyproduktion följer de i upphandlingen ställda miljökraven görs regelbundna uppföljningar. En revision med kemisk analys har under början av året genomförts på ett av Familjebostäders projekt Älvsjöstaden. Det är en viktig kontroll och resultatet visade på vissa avvikelser mot ställda krav. Entreprenören åläggs att omgående åtgärda avvikelser.

Planering pågår för två cykelrum inom ramen för bolagets fastigheter i Tensta, med byggstart planerad till senare i år. Bolagets samtliga bilar är miljöbilar, men utbyte pågår av äldre miljöbilar till nyare modeller som uppfyller stadens aktuella miljöbilskrav. I syfte att inspirera till ökade transporter med cykel finns tjänstecyklar på varje kontor och personalen erbjuds också köpa kort för stadens låncyklar, Citybikes, till förmånligt pris.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Då grönytefaktor kommer att bli ett krav i kommande markanvisningar har bolaget redan nu börjat titta på modellen som hjälp att på tydligare sätt kombinera gestaltning och grönytor.

I Fagersjö har de boende erbjudits möjlighet till stadsodling och en informationsträff för hyresgäster genomfördes den 27 april. Odlingen ska vara ekologisk och eventuell gödsling

ska göras med ekologisk gödsel. Dagen innan, den 26 april bjöd Familjebostäder och Rågsveds övriga fastighetsägare in till en frö- och plantbytarkväll med inspirerande föredrag om stadsodling i Rågsveds Folkets hus. Boende kunde också prata med sina hyresvärdar om egna förslag till hur utemiljöerna kunde användas.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Under 2016 togs ett matavfallsprogram med aktiviteter fram vilket har uppdaterats under våren. Tillgången på tillförlitlig och kvalitetssäkrad statistik från Stockholm Vatten är viktig för att se vilka insatser som ger effekt. Bolagets affärsstöd har utvecklats för att kunna ta emot och bearbeta denna statistik. Den statistik som levererats under 2017 pekar på en ökad matavfallsinsamling, om än från låga nivåer. Under 2016 samlades endast ca 5,5 % av matavfallet in från de hushåll som har möjlighet att sortera ut matavfallet, vilka uppgick till ca 60 % av alla bolagets hushåll. Under året har 196 lägenheter till fått möjlighet till matavfallsinsamling, vilket motsvarar ytterligare ca 0,8%.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget arbetar aktivt med förbättrat inomhusklimat och de årliga kundenkäterna utgör en viktig kunskapskälla. Ett projekt pågår med att identifiera de vanligaste synpunkterna, både från enkäten och från felanmälningar, per område. Utifrån denna inventering kommer åtgärder vidtas. I fastigheterna Järflotta och Träskö 3 i Farsta strand pågår renovering av vind, fasad och fönster. Ett tydligt mål med projekten är ett förbättrat inomhusklimat.

Stockholms miljö är giftfri

Alla byggvaror i våra projekt ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen, om inte annat överenskommits. I pågående byggprojekt genomförs en miljöronde varje månad i syfte att säkerställa en giftfri miljö. Miljöronderna har effekt. Exempelvis vid ett projekt påvisades att icke godkänd fogmassa används vid tätning fönster. En avvikelse upprättades. Entreprenören har nu bytt ut fogskummet på samtliga ca 300 fönster till godkänt material.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

En arbetsledare för stockholmsjobb har anställts och bolaget kommer från och med juni erbjuda tre personer arbete under sex månader. Totalt räknar Familjebostäder med att erbjuda sex platser i år. Därutöver har ett antal praktikanter erbjudits plats hos bolaget.

85 unga, fler än i budget, kommer att få sommarjobb hos Familjebostäder under 2017, främst ungdomar från våra fokusområden Rinkeby-Tensta, Rågsved-Högdalen och Farsta. Urvalet sker i samarbete med respektive stadsdelsförvaltning. Utöver att ge ungdomarna ett arbete med lön är målsättningen att få dem intresserade av att söka framtida utbildning och så småningom anställning med inriktning på fastighetsbranschen. Under de tre arbetsveckorna ingår därför en dags praktik hos någon av bolagets husvärdar.

Även ”mjuka” krav i upphandling kan ge utdelning och vara en språngbräda för arbetssökande. I en upphandling av markskötsel ställdes krav på att leverantören skulle ta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att informera sig om vad de kunde erbjuda. Kontakten har resulterat i att fyra personer säsonganställts hos leverantören.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Arbetsplatser är en viktig del i ett levande lokalsamhälle, och Familjebostäder bidrar aktivt till lokaler för t ex skolor, service, handel och restauranger. Etablering av Rinkebystråket fortgår och hyresavtal har, som tidigare nämnts, tecknats med polisen för etablering i Rinkeby.

Administrativa projekt

Införandet av eDok pågår, och tester har genomförts under april månad med positivt resultat. Under maj månad genomförs utbildningar för användare, styrelsen inkluderad. Driftsättning av det nya ärende- och dokumenthanteringssystemet är den 7 juni.

Inom bostadsbolagens gemensamma projekt Vera pågår uppsättning av mallbolag. En POC (Proof of concept) avseende integreringen mellan fastighetssystemet Fast2 och ekonomisystemet Agresso har genomförts som visar att integrationen är komplicerad och unik för svensk fastighetsmarknad, men fullt genomförbar. Den integrerade lösningen är en del av projekt Sunes målsättning om att all fakturering ska ske genom Agresso. En reviderad tidplan som innehåller integrationen är under framtagande, och för bolaget är det angeläget att Fast 2 implementeras så snart som möjligt då det kommer att ge stora verksamhets- och affärsmässiga fördelar som förbättrad service, effektivare förvaltning och många nya efterfrågade tjänster.

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

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget har sökt bidrag från Boverket inom ramen för *Stöd till utemiljöer i Socioekonomiskt utsatta områden* till ett projekt som planeras i Tensta med syfte att skapa en jämställd utemiljö på gårdar i samband med markrenoveringar. Utformningen av gårdarna ska ske utifrån ett feministiskt och inkluderande perspektiv där de boendes tankar och önskemål om hur en välkomnande miljö bör utformas ska tas tillvara. Planering av projektet pågår och dess dialogformer pågår.

Familjebostäder erbjuder sina hyresgästers barn sommaraktiviteter i samarbete med Svenska Bostäder. Urvalet av aktiviteter har skett utifrån målsättningen att lika många pojkar som flickor ska delta totalt sett. Utfallet 2016 var 55% pojkar och 45% flickor.

En lönekartläggning har genomförts på bolaget och resultatet kommer att presenteras för företagsledningen i mitten av maj. Familjebostäder har en företagsledning och en chefsgrupp med fler kvinnor än män samtidigt som det inom vissa fastighetsanknutna befattningar är svårt att hitta kvinnliga sökande. Ett aktivt arbete för ökad jämställdhet på bolaget pågår.

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

Familjebostäder har under året tagit fram förslag till hur arbetet med hållbarhetsredovisning ska bedrivas, vilket även inkluderar fokus på mänskliga rättigheter. Ett förslag till ny

uppförandekod är under framtagande, med fokus på att bolaget och dess leverantörer bedriver en hållbar verksamhet.

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

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Familjebostäders rekryteringsbehov är stort till följd av tillväxt, generationsväxling och allmän personalomsättning. Rekryteringar tar generellt längre tid då det finns färre kvalificerade sökande till många befattningar. Det är av stor vikt för bostadsförsörjningen som helhet att fastighetsbranschen blir attraktivare för unga och personer som vill omskola sig. En rekryteringsstrategi är under framtagande med särskilt fokus på befattningarna projektledare, drifttekniker och husvärd.

Det är viktigt att arbete och föräldraskap ska gå att kombinera på ett hållbart sätt. I syfte att öka flexibiliteten har workshops med bolagets fackliga representanter genomförts och ett förslag till nya arbetstider och flextider har tagits fram. Även bolagets samlade förmåner har diskuterats. Ett aktivt arbete med sjuktalen pågår, i syfte att tidigare stödja medarbetare vid sjukdom och minska sjuktalen. Sjukfrånvaron har minskat det första tertialet jämfört med 2016.

En arbetsvärdering enligt BAS-metoden har genomförts och en lönekartläggning pågår för att säkerställa att det inte finns skillnader i lön som kan anses som diskriminerande.

Familjebostäders AMI har sjunkit från 81 (2015) till 79 (2017). Kvinnors AMI är högre (82) jämfört med män (77). AMI består av poängvärdet av totalt 9 av 45 indikatorer och vid jämförelse konstateras att AMI sjunker trots att 30 av 45 indikatorer har förbättrats. Bolaget kommer att arbeta vidare med resultatet, som bland annat pekar på behov av ökad tydlighet.

Bolagets chefer har utbildats i stadens nya personalpolicy. Policyn är helt i linje med Familjebostäders arbetssätt och kommer presenteras på varje enhets APT under tertial 2.

För att marknadsföra Familjebostäder för potentiella och framtida arbetstagare har bolaget deltagit på KTH:s arbetsmarknadsdag LAVA i februari samt på Arbetsförmedlingens särskilt riktade rekryteringsträff för driftpersonal i april.

En avdelningschef för HR med plats i ledningsgruppen har anställts, med tillträde den 17 maj. HR bildar egen avdelning från och med den 1 juni 2017.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Vid större renoveringar av bostäder och markytor är tillgänglighet en viktig aspekt. Ökad tillgänglighet för funktionsnedsatta planeras bl a inom ramen för gårdsupprustningen inom fastigheten Ormen Större 1. Flera projekt kommer att tillkomma under året.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Med målsättning om att nå en förbättrad demokrati och ökad inkludering genomförs ett projekt som syftar till att utveckla Familjebostäders sätt att arbeta med boinflytandefrågor. I SOU 2016:5 skriver utredaren följande om medborgardialoger:

...Det är också viktigt att deltagandet inte blir en aktivitet som enbart engagerar ett fåtal individer med specifika särintressen. Ett brett och ett representativt deltagande är avgörande för att medborgardialoger ska utgöra ett relevant inslag i demokratin¹.

För att nå ett genomsnitt av våra hyresgäster i boinflytandefrågor behövs nya metoder som komplement till de traditionella samtalen med hyresgästföreningen. Metoder är under framtagande, och projektet tittar särskilt på det arbete som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har gjort avseende medskapande- och medborgardialoger. I linje med detta har de boende i en fastighet på Södermalm via en web-enkät fått tycka till om ett gårdsrenoveringsprojekt. Av de boende svarade en tredjedel på enkäten och bolaget tar med sig flera av de synpunkter och förslag som kommit in till det fortsatta arbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet med att implementera det nya upphandlingsprogrammet med tillhörande riktlinjer är påbörjat och flera upphandlingar kommer vara berörda under året. Redan har som ovan nämnts fyra personer fått anställning under sex månader genom krav ställt i en markupphandling.

Familjebostäders arbete med att implementera hållbarhetsredovisning kommer även omfatta systematisk uppföljning av leverantörer utifrån flera hållbarhetsperspektiv. Miljöenheten genomför idag systematiska kontroller utifrån avtal med fokus på miljöaspekter. Kontroll görs också mot skatteverket för att säkerställa att avtalade leverantörer inte har skatteskulder, betalar arbetsgivaravgifter och inte är satta i konkurs. Riktlinjer för att systematiskt följa upp sociala krav kommer att tas fram.

¹ SOU 2016:5, sid 412-413

Stockholmshem

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Under årets första tertial har bolaget färdigställt en process för hyresgästinflytt vid ombyggnation. Denna förtydligar alla steg inför en ombyggnation och försäkrar att boende i området involveras och ges möjlighet till inflytt.

Utfallet i ILS ser för bolaget positivt ut efter första tertialet, med undantag för sjukfrånvaro och antal påbörjade bostäder. Under tertialet har inga bostäder byggstartats och prognosen för året är 543st av årsmålet på 600. Målet anses svåruppnåeligt då projekt med byggstart under 2017 har flyttats till 2018 på grund av förseningar i planarbetet. Stockholmshem arbetar för att utöver dessa bostäder också starta produktion av tillfälliga modulbostäder för nyanlända, där en produktion av 100 lägenheter startat i Örby, vilka även beräknas stå klara under året. Bolaget ser risker för förseningar och vidare tröghet i nyproduktionstakten till följd av utdragna planprocesser, överklaganden och bygglov. Två projekt 2017 kan komma att påverkas av ovan nämnda faktorer, Karneolen och Fjärdingsmannen etapp 2. Rådande regler och lagar anser bolaget begränsande för att nå de efterfrågade produktionsmålen. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta bolagets första Stockholmshus om 70 bostäder under slutet av 2017 i Solberga.

Inom ramen för stadens satsning Fokus Skärholmen har bolaget inlett kontakter och sonderingar med likväl befintliga som nya lokala aktörer inför flytten till nya huvudkontoret. Syftet är undersöka möjligheten att bidra till social hållbarhet genom fler arbetsplatser, mötesplatser och publika verksamheter utöver företagets egna i den nya fastigheten. Bolaget har beslutat att inleda förstudie och projektering för ett större underhållsarbete i Sättra. Vidare inleds arbete med renoveringsbehov i Skärholmen för bolagets befintliga bestånd i området. Projekten avser att anknyta till stadsdelsutveckling i Skärholmen som helhet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Någon risk för vakansförluster i nyproduktion eller i befintligt bestånd ser inte bolaget inom överskådlig framtid.

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

Mäta upphandlingar, analysera kommande upphandlingar med fokus på kostnader. Åtgärder för att öka kostnadsmedvetenheten genom bland annat en ny inköpsprocess

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

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

(Inom parantes representerar föregående års resultat)

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 101 (94) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 784 (743) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 637 (602) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 103 (90) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 8 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 38 (29) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 91 (97) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 156 (152) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -46 (-49) mnkr vilket är högre än vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 1,5 procent per 160430 till 1,3 procent per 170430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 476 (560) mnkr, fördelat på nyproduktion 321 (355) mnkr, ombyggnader 154 (155) mnkr, förvärv av fastighet 0 (26) samt inventarier 1 (4) mnkr.

Årsprognos

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

För 2017 genomfördes en hyreshöjning om 0,68 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna överensstämmer med vad som budgeterats som en följd av att avtalet var ett tvåårsavtal, som förhandlades fram under 2015, avseende både 2016 och 2017.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

I budgeten för 2017 har en snittränta, enligt stadens instruktion, bedömts till 0,9 procent på årsbasis. Enligt bolagets bedömning kommer snitträntan på årsbasis att vara cirka 1,1 procent, vilket betyder att räntekostnaderna kommer att överstiga budget med cirka 20 mnkr. Det kan innebära en viss justering av kommande prognos för tertial på årsbasis.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget. Budgeten uppgår till 1 902 mnkr fördelat på nyproduktion 1 140 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 480 mnkr, ersättningsinvesteringar 272 mnkr samt övrigt 10 mnkr. Vissa fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna kan uppstå under året samt även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Stockholmshem byggstartade under tertial 1 2017 inga bostäder men prognosen för hela 2017 är att starta 543 lägenheter. Stockholmshem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning samt leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet att från och med 2019 årligen byggstarta 1000 lägenheter. Under T1 har Stockholmshem erhållit 3 markanvisningar motsvarande 310 bostäder.

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

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

Under tertial 1 färdigställdes totalt 65 bostäder och prognosen för hela 2017 är 671 färdigställda bostäder för inflyttning.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden har Stockholmshem under tertial 1 inte kunnat överlämna några bostäder till varken SHIS eller studenter. Under året 2017 planeras dock 93 lägenheter för SHIS att färdigställas och likaså 172 studentlägenheter.

Målet för förmedling av ungdomslägenheter samt försöks- och träningslägenheter är för helåret 2017 att tillhandahålla 186 försöks- och träningslägenheter. Under tertial 1 har Stockholmshem tillhandahållit 46 lägenheter för försök och träning, 33 ungdomslägenheter, 1 kompiskontrakt för ungdomar och 3 kompiskontrakt för +65.

Nyanlända

Tillfälliga bygglov för sju platser runt om i Stockholm har tidigare sökts. Samtliga bygglov är överklagade, men Stockholmshem har ändå beslutat att byggstarta ett projekt med 100 bostäder under Q2 2017. Stockholmshem planerar för ytterligare 500 byggstartade bostäder under 2017. Fortsatt arbetar bolaget också intensivt med att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet och att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas så snart som möjligt.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Med grund i tidigare års samarbete och goda erfarenheter med Risk och Sårbarhetsanalyser och en utveckling som kan kopplas till trygghet och funktionalitet, har Familjebostäder, SISAB, Svenska Bostäder och Stockholmshem valt att fortsätta sitt samarbete. Vid första RSA-sammanträdet (Inför RSA Steg 1) gjordes, förutom genomgång av övrigt underlag, en granskning av matris framtagen 2013 (matrisen presenterar de åtaganden som finns för Stadens fastighetsbolag och Fastighetskontoret när det gäller uppdraget att äga och förvalta stadens fastigheter).

Stockholmshem har identifierat 20 åtaganden med varierande klassificering. Utöver detta görs en årlig riskinventering, där identifierade risker kontrolleras och behandlas dels av internrevisionsgruppen, dels av berörda enheter och/eller avdelningar samt vid behov av bolagsledningen. Risken anses behandlad när bedömning görs, att sannolikhet och konsekvens är minimerad i den utsträckning som kan anses ekonomiskt och/eller resursmässigt skälig.

Trygghetsåtgärder genomförs även på bolagsnivå utan att ligga inom ramen för RSA exempelvis i form av källarupprustningar med elektroniska passagesystem, belysningsåtgärder, trygghetsvandringar och inventeringar. Trygghetsarbetet utförs även i samråd med stadsdelsförvaltningarnas lokala utvecklingsprogram (LUP) som redovisas i nedanstående kapitel.

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

Bolagets samtliga medarbetare har gått en trygghets- och säkerhetsutbildning med fokus på trygga arbetsplatser och hantering i hotande situationer.

I Hässelby har en workshop utförts med fokus på utvecklande av nya centrum för mötesplatser.

Stockholmshem samverkar kontinuerligt med polis, Storstockholms brandförsvär, systerbolag och andra nämner och organisationer i staden.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Utöver tidigare nämnd trygghetsdag i Rågsved arbetar bolaget med utvecklandet av en informationsfolder kring säkerhet för placering i tvättstugor. Foldern berör trygghet i flera aspekter, bland annat brandsäkerhet, vart hyresgäster kan vända sig vid störningar och vad hyresgäster kan göra om de misstänker eller utsätts för våld i nära relationer. Vidare arbetar Stockholmshem aktivt med grannvärdar i Skärholmen och Rågsved.

I Hässelby-Vällingby deltar Stockholmshem i platsfokus och trygghetsarbete kring Hässelby Torg. Bolaget har ett utemiljöprojekt i anslutning till fastigheterna på Beata Sparres gränd där

vi rustar upp en otrygg och ”tråkig” entré till Hässelby Torg. Projektet genomförs i projektform med medel från bland annat Boverket.

I Spånga-Tensta deltar Stockholmshem i en arbetsgrupp som jobbar mot olovlig andrahandsuthyrning samt möjligheterna till att samarbeta kring en ”Boskola”. Även möjligheter att nyttja olika lokaler i bolagets områden för exempelvis läxläsning ses över.

Inom ramen för LUP i Skarpnäck fortlöper arbetet med Skarpnäckslyftet. Stockholmshem, ungdomsgården, stadsdelsförvaltningen och polisen jobbar tillsammans med boende, föräldrar och lokala aktörer för att öka tryggheten genom att ge bra förutsättningar och sysselsättning för de unga i området.

Under årets första tertial godkändes inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmen. Det nya huvudkontoret kommer att omfatta 18 våningar, varav 14 våningar ämnas bostäder och 4 våningar lokaler.

Stockholmshem har i samband med flytten till Skärholmen också ett uppdrag av ägaren att samverka med befintliga och nya aktörer i stadsdelen inom och utom Fokus Skärholmen. Syftet är undersöka möjligheten att bidra till fler arbetsplatser, mötesplatser och publika verksamheter utöver företagets egna i den nya fastigheten. Kontakter är tagna med och sonderingar pågår med Kulturhuset/Stadsteatern, Centrumägaren Grosvenor, Gymnasiestaben på Utbildningsförvaltningen (angående Skärholmens gymnasium), Skärholmens Stadsdelsförvaltning samt ytterligare några aktörer. Det kan röra sig såväl om nära samarbeten, gemensamma projekt och verksamheter, som hyresgäster i Stockholmshems nya fastighet. Flera möten har hållits under april-maj 2017 med representanter för Fokus Skärholmen och ytterligare möten är planerade under maj, bland annat tillsammans med representanter från stadsdelsförvaltningen. Dessutom har en ”walkshop” kring Skärholmens centrum arrangerats av Grosvenor den 3 maj 2017.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Stockholmshem har inom sin nyproduktion 7 stycken projekt (Syllen 3, Rosenlundsparken, Linaberg 19, Vågdalen, Sävlången/Idlången, Stadshagsklippan och Persikan) som är planerade med förskolor. Inom projektet Stadshagsklippan i Stadshagen på Kungsholmen planeras dessutom för två förskolor. Under årets första tertial har två projekt innehållande förskolor startats, inga förskolor har färdigställts.

Förbättra lokalutnyttjandet

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

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

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

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

Arbetet med EU-projektet Grow Smarter fortlöper enligt plan under tertialet. Projektets mål är att minska energiförbrukningen med 60% i bolagets fastigheter samt skapa ett socialt och ekologiskt hållbart område med de 12 smarta lösningarna.

Stockholmshem kommer vidare under 2017 installera solceller på två fastigheter i Hässelby.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholmshem har enbart miljöbilar bland driftorganisationens fordon. Företaget fortsätter erbjuda hyresgäster laddstolpar för elbilar där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Bolaget genomför ett mindre test av en lådcykelpool i Bagarmossen inom ramen för Bagarmossen Startup. Utifrån erfarenheterna från detta har bolaget nu anlitat en konsult som har i uppdrag att kartlägga och kontakta eventuella samarbetsaktörer. Syftet är att undersöka möjligheten att hitta ett samarbete med en kommersiell aktör som kan tillhandahålla cykelpooler för våra hyresgäster i större skala. Förslag har inkommit och nu inleds arbetet med att få till dialog med intresserade aktörer.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Under våren 2017 driver bolaget ett pilotprojekt tillsammans med CO2 city i samband med gårdsupprustning i Björkhagen, med mål att integrera verktyg för att arbeta med ekosystemtjänster i bolagets samtliga ombyggnadsprojekt, nyproduktionsprojekt och i förvaltningen. I projektet ingår dialog med de boende om ekosystemtjänster och gårdarnas utformning. Första delen av dialogerna är genomförda och nu inväntas projektering, kalkyler av grönytefaktorer och att landskapsarkitekterna ska presentera ett förslag för hyresgästerna.

Upphandling är nu klart och inväntar undertecknande för ramavtal för biodlingar samt stadsodlingscoacher. För att underlätta arbetet med stadsodling och biologisk mångfald för bolagets förvaltare och hyresgäster kommer de kunna avropa hjälp från stadsodlingscoacher och biodlare i framtiden.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

För att bidra till resurseffektiv avfallshantering under tertial 1 har försök påbörjats med separat insamling av matavfall i ett område med 350 lägenheter anslutna till sopsug. Vidare

har bolaget påbörjat arbetet med matavfallsinsamling genom gröna påsen i Skarpnäck vilket berör ca 1000 lägenheter, arbetet har försenats i väntan på besked om hantering av avfallet.

Bolaget ser matavfallsinsamling med gröna påsen som resurseffektivt och enkelt. Gröna påsens fortsatta framgång är beroende av godkännande från Stockholm Vatten och Avfall för hantering.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Idag kan varje skadedjursärende följas steg för steg av både berörd hyres-gäst och bolaget. Bolagets strukturerade arbetssätt för att sanera byggnader och lägenheter med förhöjda halter av radon fortsätter. Färre än 0,5 % av bostäderna har radonvärden över 200 Bq/m³ luft. Bolaget följer noga utvecklingen och analyser före ombyggnation så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt.

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

Stockholms miljö är giftfri

Alla produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade. Arbetet med ny miljöcertifiering har påbörjats under tertialet.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har skapat Stockholmsjobb inom området återvinningshantering med resurser från Jobbtorg. En särskild satsning görs inom språkstöd för studerande på SFI under tertial 1. Den första praktikanten inom språkstöd startade 3 april. Stockholmshems årsmål 2017 var att ta emot 88 ungdomar för sommarjobb, bolaget har utökat arbetet vilket resulterat i mottagande av 110 ungdomar och matchningen mot fyra stadsdelar har påbörjats. Ny rutin för mottagande har tagits för att förbättra introduktionen av sommarungdomarna.

Bolaget fortsätter utveckla samarbetet med stadsdelarna för att erbjuda feriearbete till ungdomar som står långt ifrån arbetsmarknaden. Arbetet har under tertial 1 bestått av förfinande av urvalsprocess och administration.

Administrativa projekt

Bolaget arbetar med införande av nytt fastighetssystem. Alla fyra kommunala bostadsbolag deltar och kommer succesivt att gå över till det nya systemet. Den preliminära planen är att Stockholmshem ska vara först ut under hösten 2017 och 2018. Därefter ska Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa implementera systemet under 2018. Tidplanen kommer att revideras vilket sannolikt innebär att första bolag kommer gå in under 2018 varefter de andra följer tätt inpå, då flera integrationer ska utvecklas mellan fastighetssystem och ekonomisystemet för att få önskad effekt.

Med anledning av affärssystembytet utvecklar StockholmsHems en ny webbplats i projektet WEST. WEST inleddes i januari och målet är att lansera den nya webbplatsen samtidigt som Fast2, med kundfunktionalitet och webbtjänster direkt kopplade till Fast2. Vidare kommer bolaget även utveckla ett nytt intranät med projektstart efter sommaren 2017.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget har genomfört lönekartläggning samt deltagit i Nyckeltalsinstitutets mätning för jämställd arbetsplats i syfte att kartlägga och mäta jämställdhetsfaktorer inom bolaget. Lönekartläggningen visar att bolaget ligger bra till och att det inte finns osakliga löneskillnader i bolaget.

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

Planering av en medarbetardag med fokus på jämställdhet och mångfald har påbörjats. Målet är att öka intresse och förståelse för olikheter och skapa ökad kunskap om fördelarna med mångfald, såväl internt som i kontakt med hyresgäster och i samhället i stort. Dagen kommer att genomföras tertial 3.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

StockholmsHem arbetar löpande med att öka attraktiviteten som arbetsgivare. Fokus under 2017 ligger på fortsatt utveckling av arbetsgivarvarumärket. Beslut om att införa ett friskvårdbidrag som administreras genom en friskvårdsportal med attraktiva erbjudanden har tagits. Branschjämförelse genomförs genom deltagande i Nyckeltalsinstitutets undersökning "attraktiv arbetsgivare". StockholmsHem deltog i februari på LAVA, Samhällsbyggarnas arbetsmarknadsdag på KTH med representanter från flera av bolagets avdelningar.

Under tertial 1 har ett ledarskapsprogram för alla bolagets chefer startat. Syftet är att stärka det kommunikativa ledarskapet och utveckla arbetet med värdegrund, stolthet och det interna företagsklimatet.

För att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö har alla medarbetare inom bolaget under tertial 1 genomfört en webbaserad utbildning om hot och våld. Utbildningen har genomförts gemensamt i de egna arbetsgrupperna.

Analysarbetet av resultatet från medarbetarenkäten har startat på enhets/avdelningsnivå och handlingsprogram för varje enhet kommer att tas fram.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bland StockholmsHems styrande dokument finns en tillgänglighetsstrategi som innefattar att bolaget ska ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler fordrar. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt undersöks möjligheter för tillgänglighetsanpassning. Bolaget har under tertiålet fortsatt arbetet för att utveckla ett tillgänglighetsperspektiv i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer för att säkerställa att frågorna kommer in i ett tidigt skede i planeringen. Vidare har bolaget medverkat i möte i funktionshinderrådet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolaget har tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Syftet med processen är att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att bolaget kan minimera risken för fördröjningar av framtida ombyggnationer. Under tertial 1 har implementering genomförts och intern överlämning till underhållsprocessen utförts för säkerställande att processen efterlevs.

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

Under årets första tertial ingick Stockholmshem i ett samarbete med We_Change som är Sveriges största satsning inom hållbarhet för ungdomar. Genom workshops under temat trygga och hållbara stadsdelar får bolaget inspiration och idéer från ungdomar. Målet med samarbetet är att involvera unga i stadsdelsutveckling och samla idéer för nyskapande trygghetsåtgärder i bolagets områden med omfattande bestånd.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Under tertial 1 har sociala krav i upphandling utvärderats och vägts mot det kritiska läget på byggmarknaden. Bolagets Inköpsråd har fattat beslut om att införa sysselsättningsfrämjande åtgärder inom städning, mark- och parkförvaltning samt för byggentreprenader. När och på vilket sätt dessa krav ställts har beslutats och riktlinjerna gäller fullt ut från 2018, 5 av målet om 9 upphandlingar med sociala krav har genomförts under tertial 1 2017. Stockholmshem följer stadens tillämpningsanvisningar och riktlinjer för uppföljning av dessa krav.

Avseende systematisk uppföljning av upphandlade avtal så har Stockholmshem infört nya ansvarsroller i hela organisationen som innebär att varje enskilt avtal har en ansvarig som ska delta vid uppföljning av utfallet. Det har också tagits fram en strategi för avtalsuppföljning där kritiska avtalsområden följs upp djupare och mer frekvent medan mindre kritiska avtal får en enklare, mer standardiserad uppföljning. Vi har även påbörjat arbetet med att systematiskt identifiera risker för svart arbetskraft hos underentreprenörer samt systematiska rapporter om någon avtalsparts ekonomi förändras väsentligt.

Micasa

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Utfallet och prognosen för indikatorer och aktiviteter för tertiäl 1 visar att bolagets planering och mål för året i huvudsak kommer att uppfyllas. Prognosen för målet om en årlig energiproduktion baserad på solenergi visar en viss osäkerhet. En ny solfångaranläggning har inte nått upp till den effektivitet som uppskattades vid projektering. Effektivitet i övriga solfångaranläggningar har dock förbättrats och väntas överstiga 2016 års utfall. Indikatorn Aktivt Medskapandeindex 79 når inte upp till indexmålet 81. Analys av utfall och plan för hur bolaget ska arbeta med att öka medskapandeindex har startat.

Under perioden har bolaget fortsatt att etablera arbetsformer och rekrytera medarbetare för nyproduktion av äldreboenden i enlighet med stadens kommande behov. Vägledande för Micasa Fastigheter är att i dialog med stadsdelarna och stadens övriga organisationer, skapa framtidens bostäder som fungerar för jämlik gemenskap, tillgänglighet och trygghet samtidigt som de är miljövänliga och ger rimliga kostnader både för hyresgäster och för bolaget. Särskild hänsyn tas till utemiljön som har stor betydelse för Micasa Fastigheters hyresgäster. Micasa Fastigheter har ett fortsatt fokus på arbetet med energieffektivisering, matavfallsinsamling, minskning av koldioxidutsläppen och ett giftfritt byggande. För att uppnå bolagets hållbarhetsmål fortsätter arbetet med att minska bolagets miljöpåverkan. En viktig prioritering är att ställa krav på och följa upp leverantörers arbete både vad gäller miljöpåverkan och deras ansvar för att följa de regler för jämlikhet, jämställdhet och antidiskriminering vilka är grundläggande för Stockholms stads arbetssätt.

För att uppnå social hållbarhet arbetar bolaget med att vidareutveckla dialogen med de boende samt bidra i arbetet med lokala utvecklingsprogram. Micasa Fastigheter tillgängliggör gemensamhetsutrymmen i aktivitetscentra vilket skapar förutsättningar till dialog och gemenskap.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

I Stockholms stad ansvarar Äldreförvaltningen för den gemensamma planeringen för stadens framtida utbud av äldreboende. Micasa Fastigheter är en central aktör i stadens äldreboendeplanering för att planera och genomföra nyproduktion av bostäder och lokaler

samt utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av vård- och omsorgsboende tillgodoses. Det ska resultera i en stadsövergripande åtgärdsplan för åren 2020-2040. Antal boende i vård- och omsorgsboende beräknas öka med 38 procent fram till 2040. Äldreboendeplanen har reviderats under våren 2017 och redovisar ett behov av att Micasa nyproducerar 22 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Boendeplaneringen utgår från behovsprognos utförd av Sweco, analys av fastigheternas status, stadsdelarnas bedömningar av det framtida behovet samt äldreförvaltningens förslag till förändringar. Prognoserna för behovet av äldreomsorg baseras på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, demografisk utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling.

Micasas fastighetsbestånd nyttjas primärt för servicehus, vård- och omsorgsboende och seniorboende. Idag erbjuder bolaget både seniorboende och trygghetsboende. För att öka tydligheten planeras att den icke biståndsbedömda boendeformen samlas under begreppet seniorboende. I budget för 2017 fick stadsdelarna i uppdrag att tillhandahålla aktivitetscenter för att ersätta de Micasavärddar som idag finns i trygghetsboendena. Förändringen har påbörjats under våren 2017. I äldreboendeplaneringen har delar av tre servicehusfastigheter identifierats som lämpliga att omvandla till seniorboende med aktivitetscenter. Dessa är delar av Kista och Skolörens servicehus samt Edö servicehus. Diskussion om genomförandeprocessen för detta har inletts.

Bolagets inriktning mot nyproduktion kräver viss komplettering av kompetens på området och ytterligare medarbetare har anställts under våren. Det pågår även arbete med att utveckla och effektivisera bolagets rutiner och processer för att möta den nya inriktningen. Det ramavtal som reglerar avtalsförhållandet mellan bolaget och stadsdelsförvaltningarna behöver ses över utifrån stadens nya ambition kring nyproduktion samt förändrat behov i stadsdelarnas befintliga förhyrningar.

Behovet av övrigt boende, till exempel gruppboendestäder och boende för flyktingar kvarstår. Här har Micasa Fastigheter en viktig uppgift att bistå Socialförvaltningen och SHIS med lokaler/bostäder för att tillskapa fleråriga boendelösningar för denna målgrupp. Det förs en tät dialog med aktörer inom staden för att på ett optimalt sätt nyttja Micasa Fastigheters befintliga fastighetsbestånd.

Hållbarhet

I enlighet med den lag som gäller från 2018 för alla större bolag i Sverige ska Micasa Fastigheter tillsammans med bolagen i Stockholm stad 2018 lämna en hållbarhetsredovisning. Bolaget har börjat arbetet med att identifiera för Micasa Fastigheter relevanta hållbarhetsaspekter inom de tre områdena i CSR-strategin liksom att identifiera den styrning, uppföljning och de resurser som krävs liksom att sätta upp mål med tillhörande indikatorer. Micasa Fastigheter fortsätter arbetet med en långsiktigt hållbar förvaltning, drift och byggande som ska leda till giftfria, koldioxidneutrala och resurseffektiva byggnader. Nyproduktion ska projekteras enligt Miljöbyggnad nivå silver. Under perioden har första delen av en intressent och väsentlighetsanalys genomförts.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 55 mnkr, budget för perioden är 32 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2016 var 35 mnkr. Intäkterna uppgår

till 365 mnkr (355) och rörelsens kostnader till 282 mnkr (286). De finansiella kostnaderna uppgår till 28 mnkr (33).

Investeringarna uppgår till 83 mnkr (63).

Micasa Fastigheter har haft förvaltningsuppdrag avseende två fastigheter. Behovet av förvaltningsuppdragen finns inte kvar och dessa sades upp under 2016. I april i år har förvaltningen av dessa upphört.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 93 mnkr, budget för 2017 är 88 mnkr. Resultatet för 2016 var 116 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 93 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 1102 mnkr (1081), vilket är 8 mnkr över budgeterad omsättning. Under perioden har lokaler omvandlats till bostäder samt att intäkterna avseende lokaler ökat. Omställningarna innebär även ökade kostnader för outhyrt under en avgränsad period.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 140 mnkr (124) vilket är i överensstämmelse med budget. Utfallet under perioden är något lägre än förväntat men bedömning är att budgeterade åtgärder kommer att utföras under året vilket motiverar att nivån i budgeten bibehålls.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 369 mnkr (369). Jämfört med budget beräknas utfallet bli 2 mnkr högre på helår. Driftskostnader och taxebundna avgifter prognostiseras i nivå med budget.

Personalkostnader beräknas bli 72 mnkr (68) vilket är 2 mnkr lägre än budget. Den sänkta prognosen beror av att vissa förväntade rekryteringar har senarelagts. Antalet anställda beräknas uppgå till 87 (73) vid årets slut. Det är en liten utökning från budget. Ökningen beror på att behov av intern kompetens inom bolaget identifierats utifrån bolagets utvidgade uppdrag.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 72 mnkr (94) vilket är 6 mnkr högre än budgeterat. Det beror på högre räntor än förväntat i början av året. Det finns en osäkerhet kring begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har fattat beslut avseende 2014. I årsbokslutet för 2016 har reserveringar gjorts för 2015 och 2016. För 2017 förutsätts att avdragsrätt föreligger.

Avskrivningar beräknas bli 336 mnkr (323) vilket är 2 mnkr högre än budgeterat. Senareläggning av vissa projekt minskar prognosen medan förväntningar om ökade avskrivningar på byggnadsinventarier ökar prognosen. Utrangeringar i samband med ombyggnader beräknas bli 20 mnkr (0) vilket är 5 mnkr lägre än budgeterat.

Investeringarna beräknas uppgå till 335 mnkr (228) vilket är lägre än budgeterat belopp på 400 mnkr. Den största förklaringen till lägre investeringar under året är att två stora projekt har fått en framskjuten tidplan.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

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

För det första boendet i Rinkeby finns en markanvisning och arbetet med en ny detaljplan påbörjades efter sommaren 2016. För det andra boendet i Skarpnäck har beslut om markanvisning fattats i december 2016 och arbetet med en ny detaljplan har påbörjats under våren 2017. Arbetet med övriga boenden fram till och med 2024 är under uppstart.

Utifrån bolagets uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre prövar bolaget i samtliga projekt kring nya vård- och omsorgsboenden om de kan kompletteras med tillgängliga hyresbostäder för äldre. Bolaget arbetar också med att ta fram en separat plan för utbyggnad av denna typ av bostäder.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

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

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

Nyanlända

Under perioden har Micasa Fastigheter skapat 143 tillfälliga bostäder i fastigheterna Vasen 3, Sveaborg 6, Överstycket 1, Byholmen 2 och Prästgårdshagen 2. Hittills har 85 tillfälliga bostäder påbörjats i fastigheterna Stranninge 1, Kastanjen 7 och Vallörten 17.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Micasa Fastigheter fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet utifrån ett trygghetsperspektiv. Fysiska trygghetsinventeringar i och omkring alla fastigheter utförs löpande och åtgärdas etappvis. Detta skapas bland annat utifrån att utemiljön är överblickbar och lättorienterad. Arbetet att skapa upplevelse av ökad trygghet och trivsel fortsätter tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Utifrån att lyssna till hyresgästernas uppfattning som på vissa platser indikerar otrygghet i källarförråd, trapphus och oroligheter i närområdet får bolaget värdefull vägledning om vilka åtgärder som ska prioriteras. Bolaget samverkar med fastighetsägare för kringliggande fastigheter för att förbättra tryggheten i närområdet. Särskild omsorg läggs även vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön ska ge Micasa Fastigheters hyresgäster möjlighet till vila och rekreation liksom till socialt samspel och fysisk aktivitet.

Bolaget genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Steg 1 i risk- och sårbarhetsanalysen har genomförts under perioden vilket bland annat resulterat i att identifierade förbättringsåtgärder på kommunikationsområdet kommer att justeras under året.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Micasa Fastigheter medverkar i lokala organisationer/föreningar t ex Rågsveds fastighetsägargrupp i syfte att utforma och ta ansvar för gemensamma satsningar med samtliga aktörer inom stadsdelsområdet. Bolaget medverkar också på förfrågan i projektgrupper avseende lokala utvecklingsprogram som exempelvis i Skärholmen och Spånga-Tensta för att diskutera behovet av lokala insatser

Förbättra lokalutnyttjandet

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

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

Ett klimatsmart Stockholm

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

Energianvändningen är hållbar

Energianvändningen har haft en oförändrad trend under årets första månader. Ett större energieffektiviseringsprojekt har påbörjats. Arbetet med såväl energieffektiviseringar i energibesparingsprojekt och driftoptimering i samtliga fastigheter har fortlöpt. Några solcellsprojekt är ännu inte planerade för 2017.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

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

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

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

planerats såväl som ett nyproduktionsprojekt i tidigt utredningsskede där dessa frågor satts i fokus,

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att nå stadens mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in. Micasa Fastigheter arbetar fortlöpande med att förbättra förutsättningarna för hyresgästernas källsortering och möjligheten att sortera ut matavfall och har som parallellt mål att 65 procent av fastigheterna ska få tillgång till matavfallsinsamling under 2017. I dagsläget finns hämtning från 76 adresser, vilket utgör cirka 62 % av beståndet. Ett aktivt samarbete med SVOA har initierats under perioden för att öka insamlingen av verksamhetsrelaterat matavfall.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

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

Stockholms miljö är giftfri

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Micasa Fastigheter samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltning, Jobbtorg Stockholm samt projektet Open Eyes för att fortsätta ta emot praktikanter och personer med kommunal visstidsanställning, vilket bidrar till att fler får möjlighet till arbetslivserfarenhet. Bolaget har under perioden förberett sommarjobbplatser för ungdomar och en kommunal visstidsanställning via Jobbtorg Stockholm.

Administrativa projekt

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

Bolaget har arbetet med att förbereda organisationen inför att EU:s nya dataskyddsförordning, General Data Protection Regulation, GDPR träder i kraft, fortsatt arbete med ett internt verksamhetsledningssystem, tagit fram krav för ett projektstödsystem samt fortsatt arbete inför en förnyad certifiering enligt den nya standarden i ISO14001 och ISO 50001, framtagandet av Hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative (GRI) och en ökad digitalisering inriktad på Smart Buildings, digital infrastruktur för kunder och en digital arbetsplats.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Micasa Fastigheter strävar efter en jämn fördelning mellan könen på alla positioner, erbjuder heltidsanställningar till all personal och genomför årliga lönekartläggningar som underlag för en jämställd lönebildning. Bolaget har planerat för årets jämställdhetsarbete. Könsuppdelad statistik har tagits fram och publicerats i årskrönikan. I bolagets nyproduktion implementeras ett jämställdhetsperspektiv i samverkan med stadens förvaltningar för att nå målet.

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

Bolaget arbetar med att tillgodose boenden för äldre personer. I bolagets kommande nyproduktion fästs stor vikt vid att fastigheternas utformning av bolagets lokaler stärker funktionaliteten för äldre såväl som för personer med funktionsnedsättning liksom för övriga av staden prioriterade grupper. Bolagets samtliga målgrupper ska bemötas med respekt. För en ökad förståelse har bolaget samverkat med handikapp- och pensionärsorganisationer och deltar i bostadsbolagens gemensamma funktionshinderråd. Bolaget mäter årligen hur hyresgäster och kunder upplever inflytande över sitt boende. Undersökningarna innehåller också frågor om hur hyresgästen blir bemött av Micasa Fastigheter medarbetare och leverantörer. Hyresgästundersökningen visar att 95 % av hyresgästerna inte upplever någon diskriminering. Resultaten analyseras och utgör en grund för fortsatt arbete.

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

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

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

Medarbetarna erbjuds bland annat friskvårdsbidrag och kompetensutveckling utifrån behov för den egna befattningen. Bolaget har granskat befintlig sjukfrånvaro. Denna förklaras av ej arbetsrelaterad sjukdom. I förebyggande syfte finns riktlinjer om att sjuknärvaro på kontoret ska undvikas.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på www.micasa.se så att besökare kan avgöra vilken typ av tillgänglighet som finns i byggnaden. Micasa Fastigheter har upprättat en tillgänglighetsplan och en åtgärdsplan som baserar sig på inventeringen och sträcker sig över

flera år. De större fastigheterna inventeras vartannat år och de mindre vart tredje år. Bolaget bevakar löpande att tillgängligheten tillgodoses vid ombyggnationer för att tillgodose en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. Micasa Fastigheter arbetar också med ett tydligt skyltsystem och att trycksaker och webbplatsen uppfyller bolagets krav ur ett tillgänglighetsperspektiv. Micasa Fastigheter fortsätter att medverka i bostadsbolagens funktionshindersråd.

Under perioden har två möten har hållits i funktionshindersrådet och tre möten i en ny grupp som initierats av Micasa Fastigheter tillsammans med Familjebostäder där systerbolagen samlas och diskuterar tillgänglighetsfrågor utifrån Plan- och bygglagens krav på tillgänglighet. Bolaget har även initierat en arbetsgrupp för revidering av Stockholm stads riktlinjer för tillgänglighet, Stockholm en stad för alla. Vidare har Micasa Fastigheter deltagit i arbetsgruppen kring revidering av stadens funktionshinderpolitiska program, Ett Stockholm för alla, program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2025 där bolagets VD, Maria Mannerholm, deltar i styrgruppen.

Micasa Fastigheter har deltagit då Myndigheten för delaktighet kallat ett antal kommuner för kunskapsöverföring som ett led i arbetet med att uppdatera den nationella funktionshinderpolitiska styrningen och uppföljningen. Bolaget har även funnits med i den arbetsgrupp SIS aktualiserat som reviderar standarden SS 91 42 21 som fastställer tillgänglighetskrav i bostäder.

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

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Hyresgäster och kunder påverkar sitt boende genom dialog med Micasa Fastigheter. Bolaget har genomfört möten med stadsdelarnas representanter, verksamheterna och externa hyresgäster för att diskutera deras behov, framtida åtgärder och underhåll under kvartalet. Motsvarande möten kommer att äga rum med samma tidsintervall (två gånger per år) och innehåll med direkthyresgäster i så kallade trivselsråd. I Tunet 1 har ett genomgripande markprojekt genomförts där hyresgästerna har fått lämna synpunkter, både i förslagslådor och genom möten. En liknande process genomförs i Sjuksköterskan 7 där verksamheten har möjlighet att påverka utformningen av utemiljön.

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

I samarbete med SLK, Socialförvaltningen och SHIS har Micasa Fastigheter deltagit i informationsaktiviteter, bland annat ett öppet husmöte, som riktade sig till anhöriga, närboende och övrig allmänhet inför Vasens omvandling från vård- och omsorgsboende till boende för nyanlända.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

I enlighet med Micasa Fastigheters CSR-strategi ska Micasa Fastigheter genom kravställning i upphandlingar påverka marknaden att långsiktigt bidra till att leverantörer respekterar mänskliga rättigheter och arbetar i enlighet med Stockholms stads inriktningsmål om ett

demokratiskt och miljömässigt hållbart Stockholm. Inför varje upphandling tar Micasa Fastigheter, utifrån stadens program för upphandling, ställning till vilka krav som är tillämpliga med hänsyn till respektive upphandlings art. Micasa Fastigheter har under perioden arbetat systematiskt med att säkerställa att miljö- och energikrav ställs i bolagets upphandlingar enligt rutinbeskrivning i ISO 14001. Rutinen gäller för samtliga upphandlingar. Exempel på miljö- och energikrav som ställs vid upphandling är; leverantörens systematiska miljö- och energiarbete, transporter, material, varor/kemikalier, avfall, energi, utbildning och avvikelser.

Bostadsförmedlingen

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, med kommentarer nedan. Jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år inom parentes. Bolagets samlade resultat för tertial 1 2017 redovisas i koncernens uppföljningssystem ILS.

Arbetet för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter fortgår, med aktiv bearbetning av fastighetsägare och byggherrar. Goda relationer med fastighetsägarna och ökad regional närvaro liksom service- och processutveckling är väsentliga faktorer. Detta arbete återspeglas enligt nedanstående:

- Antalet inlämnade lägenheter bedöms efter första tertialet ligga över budget och för året uppgå till cirka 13 000 jämfört med budgeterade 12 300. Under första tertialet ser vi ett stort ökat inflöde av successionslägenheter, både från stadens bolag och privata aktörer.
- Andelen inlämnade lägenheter från stadens bolag är 46 % (48%). Andelen från privata bolag är 47 % (46 %) och andelen inlämnade bostäder från kommunala bolag utanför Stockholm är 7 % (6 %).
- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad Först bedöms på årsbasis uppgå till målet om 500, även om vi under första tertialet noterat en vikande efterfrågan från stadsdelarna. Utfallet för första tertialet uppgår till 153 (164) lägenheter.
- Antalet förmedlade studentlägenheter har minskat svagt till 630 (675) men väntad inkommande nyproduktion under året gör att bedömningen är en ökning jämfört med 2016 på helåret 2017.
- Antalet förmedlade ungdomsbostäder ligger lägre jämfört med förra året: 315 (483) men bedöms på årsbasis hamna på samma nivå som utfallet för 2016.

Detta år har vi ett hälsotema i fokus. Vi genomför en hälsocoachning av alla medarbetare som önskar detta och uppslutningen har varit god. Utöver detta körs även ett hälsorace på medarbetarnas eget initiativ och där vi som arbetsgivare arrangerat några inspirationsföreläsningar.

Korttidsfrånvaron är nere på ca 3 procent mätt som det sk rullande tolv månaders-genomsnittet. Långtidssjukfrånvaron dras fortfarande upp av ett antal längre sjukskrivningar men har i jämförelse med förra året minskat med en procentenhet 9,3 % (10,3) i rullande tolv månadersgenomsnitt. De längre sjukskrivningarna bedöms inte ha en arbetsrelaterad koppling.

Under första tertialet pågår som alltid planeringen av semesterledigheter och därmed en planering av hur många sommarjobbare vi kan ta in. I år provar vi att utöver lite äldre sommarvikarierande ungdomar att även ta emot 3 st 16-19-åringar och kommer efter sommaren att göra en utvärdering av hur detta har gått eftersom vi haft en oro kring arbetsmiljörelaterade frågor.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm fortsätter att växa i en region som i allt större utsträckning är en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Det är fortsatt en mycket hög efterfrågan på hyresrätter och

därmed långa kötider. Trots ett ökande antal byggstarter i länet är det långt kvar till en bostadsmarknad i balans. Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön, och tillväxten fortsätter. Prognosen för antal kunder i kön prognosticeras på helåret till 597 000 på helåret jämfört med 600 000 i budget. Anledningen till att prognosen ligger under budget är att skattningen vid budgetering av 2017 baserades på ett antagande om högre köttillväxt under senare delen av 2016. Dvs ett högre ingångsvärde per 2017 än vad som varit fallet. För 2017 ligger köttillväxten kvar på samma nivå som tidigare antaget.

De faktorer som på en övergripande nivå påverkar inflödet av bostäder är omsättning på hyresmarknaden, graden av nyproduktion samt beståndsförändringar. Härtill kommer bolagets egen verksamhet och arbete för att attrahera nya samarbetspartners. Där vi har mycket att vinna på samhällstrenden kring CSR (Corporate Social Responsibility).

Arbetet för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter fortgår, med aktiv bearbetning av fastighetsägare och byggare. Goda relationer med fastighetsägarna och ökad regional närvaro liksom service- och processutveckling är väsentliga faktorer. Under första tertialet har utvecklingsarbetet på bolaget därutöver haft fokus på arbetet med nytt verksamhetssystem efter nuvarande system "Bostoc". Dessutom planeras för den kommande flytten till nya lokaler hösten 2018. Det sker i ett nära samarbete med hyresvärden för att lokalerna ska passa vår verksamhet, där t ex planeringen av kundmottagningen och dess tillgänglighet är det som lagts tid på.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 36 200 tkr (33 800 tkr) vilket är cirka 1 300 tkr över budget. De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot och uppgår för första tertialet till 230 tkr (230 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader. Resultatet efter finansnetto för första tertialet uppgår till 4 400 tkr (3 400 tkr).

Prognosen för köavgiftsintäkternas utveckling är 1 900 tkr högre än budget och bygger på de mönster vi ser i inbetalningsflöden, periodiseringar, samt på den köutveckling vi bedömer. Prognosen för helåret vid tertial 1 är att antal kunder i bostadskön ska vara 597 000 st vid årets slut.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertialet till 32 000 tkr (30 700 tkr). På helårsbasis är prognosen att det sker vissa ökningar av de externa kostnaderna då en noggrann uppföljning av de avdelningsvisa personalbudgetarna frigör medel till kvalitetshöjande insatser med hjälp av externa leverantörer.

Antal månadsavlönade tjänstemän är 96 personer per siste april och samma antal prognostiseras för helåret. I prognosen för helåret beräknas en minskning av personalkostnaderna med 2 700 tkr jämfört med budget, vilket föranleds av periodvis vakanta tjänster på staben och marknadsavdelningen m fl avdelningar.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret intäkter högre än budget medan kostnadsmassan beräknas ligga i närheten av budget, men något under. Prognosen visar på en vinst före skatt på 3 000 tkr att jämföra med avkastningskravet 0 tkr.

Tkr	Budget	Utfall T1 2017	Prognos
Intäkter, inkl. räntor	105 100	36 400	107 500
Rörelsekostnader	105 100	32 000	104 500
Resultat efter finansnetto	0	4 400	3 000

Nedanstående tabell illustrerar att den stora avvikelsen mot budget till största delen utgörs av köavgiftsintäkter, vilket är svårprognostiserad materia.

Tkr	Budget	Utfall T1 2017	Prognos med rensad effekt av köutveckling	Prognos lämnad i T1
Köavgiftsintäkter	92 600	32 000	92 600	94 500
Övriga intäkter, inkl. räntor	12 500	4 400	13 000	13 000
Rörelsekostnader	105 100	32 000	104 500	104 500
Resultat efter finansnetto	0	4 400	1 100	3 000

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

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

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

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bostadsförmedlingen bidrar genom sin raka köförmedling till mångfald i stadsdelarna. Tryggheten i stadsdelarna ligger möjligen utanför vårt ansvarsområde att påverka. Vi arbetar dock ständigt med att öka tryggheten för vår egen personal och minska risken för hot och våld i till exempel vår kundmottagning eller per telefon/mejl.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Bolaget installerade under 2016 central tändning/släckning samt rörelsedetektorer för belysning och har gått över till led-/lågenergibelysning. I övrigt arbetar vi för att minska antalet utskrifter på kontoret och att utskrifter är i svart/vitt före färg.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolaget återanvänder alltid det som finns inköpt före det att vi köper nytt. Vid utträngning säljer vi eller skänker för återbruk. Vi källsorterar också avfall som uppkommer i verksamheten.

Stockholms miljö är giftfri

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget arbetar aktivt för att stödja ungdomar att få arbete och arbetslivserfarenhet. På handläggartjänsterna finns en återkommande personalomsättning, och där anställs i huvudsak ungdomar. Studerande ungdomar kommer in på sommar- och extrajobb när semestertider och arbetstoppar infaller. För 2017 beräknar vi uppfylla årsmålet om 15 sommarvikarierande ungdomar och därutöver tas 3 sommarjobbare in via den centrala rekryteringen i staden (att jämföra med årsmålet 1). Ett antal ungdomar arbetar också extra inom bolaget, vid sidan av studier. Vi tar därutöver årligen emot en praktikant från Jobbtorg. Förra årets praktikant är numer anställd som förmedlingshandläggare på Bostadsförmedlingen.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Genomförd lönekartläggning i början av 2017 visade att det inte fanns några löneskillnader bland bolagets anställda utifrån ett genusperspektiv. Bolaget har tillgång till könsuppdelad verksamhetsstatistik inom kö- och förmedlingsprocessen.

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

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

Vi har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder ska kunna få en god service även på sitt hemspråk. I vårt rekryteringsförfarande vill vi spegla det mångkulturella samhälle vi verkar i för bättre förståelse och möjlighet till ett bra bemötande i olika situationer.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

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

Vid rekryteringar eftersträvar vi en jämnare könsfördelning, även om kompetens ytterst är avgörande.

Vi arbetar med aktiva rehabiliteringsinsatser kopplat till dem som är långtidssjukskrivna. Det finns inte någon medarbetare som inte har kontakt med oss även om de varit från jobbet i några år. Vi arbetar även med proaktiva hälsofrämjande insatser. Bolaget har generösa friskvårdsförmåner i form av till exempel friskvårdstimme och friskvårdsbidrag. Under 2017 genomförs en extra hälsosatsning på bolaget där medarbetare ges möjlighet till individanpassade hälsofrämjande aktiviteter.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Utifrån ett funktionshinderperspektiv har lokalerna gjorts mer tillgängliga under de senaste åren med tillgängliga toaletter på samtliga våningsplan, hörselslinga i sammanträdesrum och kontrastmarkeringar utomhus samt frostning av glaspartier inomhus. För att tillgängliggöra vår information har medarbetare inom marknad och kommunikation gått klarspråksutbildningar och text på den externa webben omarbetats utifrån klarspråksregler. En särskild vägledning har tagits fram för nyanlända. Den finns på flera språk och är mer detaljerad kring hur vår tjänst fungerar.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Alla i bostadskön väljer själva vilka lägenheter de vill anmäla intresse på. Det finns också möjlighet att ansöka om förtur till en lägenhet för de som har särskilda behov. Vår verksamhet grundar sig på en människosyn som innebär att alla människor har lika värde. Mångfald ska prägla verksamheten, både internt och gentemot våra kunder. Vi eftersträvar ett gott bemötande i alla situationer.

SISAB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB ska ha en ledande roll i planering och genomförande av utbyggnad av skolor och förskolor för ett växande Stockholm där målet är att leverera 5000 elevplatser under året. Målet i sig har blivit en ledstjärna för SISAB och medarbetarna inom bolaget kan följa måluppfyllelsen kontinuerligt via en väggtavla uppsatt centralt på kontoret. Stockholm ska vara en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo, vilket i sin tur ställer höga krav på att tillsätta skolplatser i takt med bostadsbyggandet och exploatering av nya områden i staden. Under årets första period har 1494 elevplatser tillkommit.

I arbetet med kontinuerlig förbättring har SISAB i och med en förnyad organisation inlett året med ett förändrat arbetssätt som bland annat innebär att kvalitetsarbetet har fått ett nytt fokus. Utvecklingen av måluppfyllelsen i ILS:en kan nu också följas av alla bolagets medarbetare genom en månadsvis presentation vilket skapat ett bredare intresse för verksamhetsuppföljning.

Ur kommunfullmäktiges inriktningsmål, Ett klimatsmart Stockholm, har SISAB valt att ta fram en bolagsspecifik aktivitet för måluppfyllelsen, ”att utvidga energisparprojektet Energiagenterna” som är en metod för att utbilda förskolebarn i energisamt beteende. Under 2017 är planen att 55 förskolor ska få möjlighet att träffa energiagenterna, Agent Ström och El’Boven, vilket är 5 fler förskolor än de 50 som målsatts. Nytt för i år är att även energiagenterna, liksom SISAB i stort jobbar med digitalisering och miljövänliga transporter.

Inom samma inriktningsmål, Ett klimatsmart Stockholm, ryms även bolagsstyrelsens mål att genomföra en arkitekttävling för Sveriges bäst hållbara grundskola. Under perioden har SISAB arbetat med den kopplade aktiviteten, att påbörja arbetet med arkitekttävlingen där diskussioner inom bolaget mellan VD, chef för fastighetsutveckling och arkitekt påbörjats för att hitta former för en attraktiv tävling.

Ett område som har både stor ekonomiskt och miljömässig påverkan är energianvändningen som under året ska minska med 2 % för bolagets fastigheter. Prognosen under perioden pekar mot att resultat kommer hamna strax under målet på ca 1,6 %. Vid analys av prognosen lyfts två orsaker fram. Dels att det under perioden har varit stora vädersvängningar, dels att antalet uppställda paviljonger har ökat markant. Paviljongernas yta räknas inte med i denna indikator medan energiförbrukningen gör, vilket gör utfallet svårbedömt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under perioden har bolaget genomfört en organisationsförändring som trädde i kraft från och med 1/1 2017, med målet att anpassa och utveckla arbetet utifrån stadens ägardirektiv och mål. Den nya organisationen visar på tydliga ansvarsområden och utökad möjlighet till samverkan både internt och externt. Bolagets verksamhetsplan har omarbetats och gjorts tydligare. Den gemensamma målbilden, att ”skapa 5000 nya elevplatser under 2017”, är väl förankrad i organisationen vilket också visas i stadens genomförda medarbetarundersökning (AMI, aktivt medskapandeindex, i januari månad) där 100 % av medarbetarna har kännedom om målet.

Måndagen den 20 mars signerade SISAB:s VD ett hyreskontrakt med S:t Erik Markutveckling för att flytta kontoret till Palmfelt Center i Globenområdet. SISAB är i dagsläget trångbudda och har en ansträngd arbetsmiljö. SISAB växer och bolaget är i en intensiv rekryteringsperiod. Under året beräknas det börja 20 nya medarbetare. Behovet av effektiva och moderna kontorsytor som främjar arbete och samverkan är stor. Planerad inflyttning i Palmfelt Center beräknas till sen höst 2018 men redan nu arbetar en projektgrupp med medarbetarrepresentanter för att säkerställa att flytten uppfyller satta mål och förväntningar.

Arbetet med revidering av ramavtalet för SISAB:s fastigheter har påbörjats under perioden med ambitionen att det ska vara uppdaterat till den 1a januari 2018. Huvudsyftet med revideringen är att skapa ökade incitament för att bygga rationellt och kostnadseffektivt samt att utföra generella förenklingar och förtydliganden.

Vad gäller upphandlings- och marknadsläget kan SISAB konstatera att fokus i en allt hetare byggmarknad i regionen kommer att behöva ligga på en starkare marknadsdialog och att stärka attraktiviteten som beställare. Redan idag kommunicerar SISAB kommande projekt och upphandlingar bland annat via återkommande leverantörmöten och webb, men dialog med nuvarande och möjliga leverantörer behöver öka. Att bredda konkurrensen genom kontakt med tänkbara utländska leverantörer bör också undersökas.

Nybyggnadsinvesteringar i bostäder ökade med 35 % under 2016 vilket är den största ökningen sedan 1980-talet. Bostadsbyggandet som helhet bedöms minska under 2018, vilket inte avspeglas i Stockholms allmännyttas planer, där produktionstakten istället planeras öka. Faktorprisindex för flerbostadshus, som är ett sammanvägt totalkostnadsindex ökade med + 2,7 % mellan februari 2016 och februari 2017. De största kostnadsdrivarna inom entreprenadindex var under perioden byggmaterial (+ 4,1 %) transporter (+ 5,0 %) och elkraft (+ 10,7 %).

Under motsvarande period ökade konsultindex K84 med + 3,4 % och Konsumentprisindex (KPI) med endast +1,4 %.

Detta innebär att kostnadsutvecklingen för byggande jämfört KPI är dubbelt så hög, framförallt beroende på kostnader för byggmaterial, drivmedel och förbrukningsmedia.

Arbetet med att ersätta äldre ramavtal som nyttjas i den dagliga verksamheten pågår enligt plan. Viss fördröjning i uppstart av enstaka ramavtal förekommer på grund av överprövningar. För närvarande pågår fyra överprövningar, varav en överklagats till Kammarrätten som tagit upp ärendet. Stadsjuristerna företräder SISAB i dessa ärenden.

Anpassning av mallar och arbetssätt till nya LOU pågår, för att säkerställa ett effektivt genomförande av kommande upphandlingar. Arbetet utgår från Stadsledningskontorets tillämpningsanvisningar och SISAB:s etablerade arbetssätt.

Konkurrensverket har ett pågående tillsynsärende avseende SISAB:s upphandling av bilpool, löpande köp 2011-2016. Tillsynsmyndigheten beslutar att SISAB brutit i annonseringsplikten enligt LOU. Detta innebär att verket kommer att offentliggöra att SISAB genomfört otillåten direktupphandling av bilpoolstjänsten, som tillsynsbeslut.

SISAB har under perioden påbörjat en annonserad upphandling av tjänsten, vilken avbrutits då Kommunfullmäktige beslutade att uppdra till dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB att delta i central upphandling avseende fordon (Tjut Koncernstyrelsen 2015-01-26, dnr 2015/3.1.1/5, p 5).

Nytt centralt avtal avseende fordon avses att träda i kraft 2018-01-01, varvid SISAB kommer att ansluta till detta avtal.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto, inklusive reavinst uppgår till 45,8 mnkr, vilket är 24 mnkr högre än föregående år. Reavinst uppgår till 0 mnkr för perioden. Resultatet för perioden är 72 mnkr högre än budget. Detta beror på att såväl underhållskostnaderna som driftskostnaderna är lägre än budgeterat.

Intäkterna för perioden uppgår till 700,9 mnkr, vilket är 19 mnkr lägre än budget. Detta beror på att vidarefakturerings av beställda verksamhetsanpassningar kommer att ske senare under året. Hyresintäkterna är 13 mnkr högre än föregående år, vilket beror på att höga nyinvesteringnivåer resulterar i hyrestillägg.

Övriga externa kostnader för perioden uppgår till 359,2 mnkr. Det är en minskning med 41 mnkr jämfört med föregående år och en minskning med 90 mnkr jämfört med budget för perioden. Jämfört med budget beror kostnadsminskningen både på lägre driftskostnader och på lägre underhållskostnader. Lägre driftskostnader beror på en mild vinter med lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning som följd.

Avskrivningarna uppgår till 193,0 mnkr, vilket är oförändrat mot budget. Jämfört med föregående år ökar avskrivningarna med 10 mnkr. De högre avskrivningarna är en följd av de höga investeringsnivåerna de senaste åren. Utfallet för nedskrivningar uppgår till 0.

Totalt antal månadsavlönade för perioden uppgår till 204, vilket är 27 fler än föregående år. Personalkostnaderna för perioden uppgår till 49,6 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än föregående år.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 53,2 mnkr, vilket är en minskning med 1,6 mnkr jämfört med föregående år men en ökning med 10 mnkr jämfört med budget. I detta bokslut har räntekostnaderna bedömts fullt ut avdragsgilla.

Utfallet för investeringar uppgår till 354 mnkr, vilket är en minskning med 120 mnkr jämfört med föregående år och en minskning med 372 mnkr jämfört med budget. En bidragande orsak är övergången till SUNE som inneburit att inga nya fakturor registrerats efter den 19 april samt att det har blivit förskjutning i tid för fyra stora projekt; Rödabergsskolan, Bobergsskolan, Brandstegen samt Vasa real.

Årsprognos

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

Intäkterna beräknas uppgå till 2 224 mnkr, vilket är 30 mnkr mer än föregående år och beror på att höga nyinvesteringnivåer resulterat i hyrestillägg. Jämfört med budget är det en ökning med 63 mnkr, varav hyresintäkterna ökar och övriga rörelseintäkter är desamma.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 292 mnkr. Det är en ökning med 11 mnkr jämfört med föregående år och 20 mnkr mer än budget. Kostnadsökningen beror i huvudsak

på underhållskostnader som ökar med 28 mnkr jämfört med budget men minskar med 11 mnkr jämfört med föregående år. Driftkostnaderna minskar med 13 mnkr jämfört med budget men förväntas öka med 7 mnkr jämfört med utfallet föregående år.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 598 mnkr, vilket är en minskning med 5 mnkr jämfört med utfallet föregående år och en ökning med 24 mnkr jämfört med budget i år. Jämfört med föregående år minskar avskrivningarna till följd av förändrad avskrivningstid på stomme från årsskiftet, från 50 år till 75 år. Avskrivningarna är högre än budget bland annat på grund av höga investeringsnivåer i slutet av 2016.

Personalkostnaderna prognostiseras till 181 mnkr och är en minskning med 3 mnkr mot budget, men samtidigt en ökning med 36 mnkr jämfört med föregående år. De ökade personalkostnaderna beror på att investeringsnivån förväntas öka med ett ökat personalbehov som följd.

De finansiella kostnaderna förväntas uppgå till 152 mnkr, vilket är 22 mnkr högre än budget men 12 mnkr lägre än föregående år. Räntenivåerna är lägre än 2015 men något högre än budget.

Investeringarna förväntas uppgå till 2 031 mnkr, vilket är 173 mnkr lägre än budget men 274 mnkr mer än utfallet föregående år. De enskilt största förändringarna jämfört med budget härrör från fyra projekt vilka har blivit förskjutna i tid och därmed minskar investeringsvolymen innevarande år. De fyra projekten är:

Rödabergsskolan (-56 mnkr): produktionen var planerad att starta under Q2 2017 men har blivit förskjuten till sommaren 2018. Projekteringen förväntas vara slutförd vid slutet av året.

Bobergsskolan (-25 mnkr): produktionen har blivit förskjuten ett par månader vilket innebär att projektet inte kommer hinna upparbeta de volymer som budgeterats.

Brandstegen (-20 mnkr): projekteringsstarten har blivit förskjuten med ca 8 månader. Vid utgången av året kommer delar av projekteringen vara slutförd.

Vasa real (-15 mnkr): tidplanen har blivit förskjuten vilket försenar produktionsstarten till början av Q4.

Övriga förändringar består av mindre förändringar i ett flertal projekt.

Investeringar

Investeringarna för 2017 förväntas minska med 173 mnkr jämfört med budget, från 2204 mnkr till 2031 mnkr. De enskilt största förändringarna härrör från fyra projekt vilka har blivit förskjutna i tid och därmed minskar investeringsvolymen innevarande år. De fyra projekten är:

Rödabergsskolan (-56 mnkr): produktionen var planerad att starta under Q2 2017 men har blivit förskjuten till sommaren 2018. Projekteringen förväntas vara slutförd vid slutet av året.

Bobergsskolan (-25 mnkr): produktionen har blivit förskjuten ett par månader vilket innebär att projektet inte kommer hinna upparbeta de volymer som budgeterats.

Brandstegen (-19,6 mnkr): projekteringsstarten har blivit förskjuten med ca 8 månader. Vid utgången av året kommer delar av projekteringen vara slutförd.

Vasa real (-15 mnkr): tidplanen har blivit förskjuten vilket försenar produktionsstarten till början av Q4.

Övriga förändringar består av mindre förändringar i ett flertal projekt.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Under perioden har SISAB:s styrelse tagit beslut om Reviderat program för kvalitetsutveckling, vilket i många delar överensstämmer väl med SISAB:s redan etablerade arbetssätt. Något som belys särskilt i programmet är verksamhetsuppföljning och vikten av att varje medarbetare kan följa utvecklingen i bolaget. Från årsskiftet har SISAB startat en ny rutin för verksamhetsuppföljning som sker månadsvis och inkluderar kontinuerliga rapporter från bolagets avdelningar om hur arbetet med ILS-indikatorerna fortskrider. Uppföljningen inkluderar även resultat från den löpande verksamheten med goda exempel och statistik, vilken sammanställs och kommuniceras till samtliga medarbetare genom ett grafiskt blad. SISAB:s medarbetare kan nu följa bolagets måluppfyllelse löpande.

Ett annat fokusområde som lyfts under perioden är effektivisering och smarta tekniska lösningar för att förbättra styr- och arbetsformer. SISAB har med stöd från stadens digitaliseringsstrategi påbörjat ett eget arbete som under 2017 främst kommer att inkludera inventeringar av några av bolagets administrativa processer, med syfte att under perioden sammanställa ett nuläge vilket på längre sikt ska kunna ge möjlighet att utreda behov av digitala insatser för effektivisering av arbetsprocesserna. En viktig del är också att undersöka och kartlägga bolagets egna digitala mognad vilket är en inledande del av utvecklingsprojektet.

För redovisningsåret 2017 och framåt ska SISAB, i enlighet med nya årsredovisningslagen, upprätta en hållbarhetsrapport. Syftet med lagen är att öka transparensen och stärka hållbarhetsarbetet i större bolag. SISAB arbetar därför under 2017 med att ta fram en första hållbarhetsrapport med hjälp av GRI G4:s riktlinjer (GRI=Global Reporting Initiative). Under vintern 2016-2017 har intressentdialog och väsentlighetsanalys genomförts. Under våren 2017 fastläggs ambitionsnivåer inom de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna. Med hjälp av gap-analyser görs prioriteringar och nya mål och indikatorer tas fram. Under hösten 2017 fortsätter arbetet med att ta fram återstående underlag för en hållbarhetsrapportering utifrån GRI G4 och årsredovisningslagen.

Ett övergripande mål för staden som arbetsgivare är att attrahera och behålla en mångfald av välutbildade och kompetenta medarbetare och chefer.

Under perioden har SISAB haft ett stort behov av nyanställning och har med det fokuserat på att höja attraktionskraften till bolaget genom en webbaserad rekryteringskampanj. Tjänster som tidigare har varit svåra att tillsätta har i och med kampanjen lyfts fram vilket ökat söktrycket. Rekryteringskampanjen kommer att lyftas fram som ett gott exempel på Goda Exempelmässan den 23e maj.

Ett Stockholm som håller samman

Nyanlända

Socialförvaltningen har i förfrågan till SISAB uttryckt en önskan om att hyra Kämpingseskolan som boende för personer som erhållit uppehållstillstånd och som flyttats till Stockholms stad av Migrationsverket. Förfrågan rör en anpassning för 84 boende samt 10-15 personal. Bygglovsansökan för ändrad användning av lokalerna är inlämnad. WC-grupperna har byggts om till duschrum/tvättstuga och en utredning om nödvändiga brandsäkerhetsåtgärder för att uppfylla brandsäkerheten har genomförts. Budgetoffert på nödvändiga brandåtgärder gällande byggnadsdelar, brandlarm och ventilation har skickats till Socialförvaltningen. Socialförvaltningen valde i slutet av april 2017 att inte gå vidare med ombyggnationer av Kämpingseskolan.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

SISAB har utökat samarbetsformerna i staden och har deltagit i arbetet med framtagande av Community Center i stadsdelen Rinkeby där bolagets fastighet är en central tillgång. Centret är på sikt tänkt att bli en samlingspunkt för hela stadsdelen där skolan möter andra samhällsfunktioner som bibliotek och Medborgarkontor. En del verksamhetsanpassningar genomförs för Centret där bland annat Familjehuset kommer etableras under hösten 2018. Inom centret kan föräldrar, med barn från 0 – 18 år, möta varandra eller rådgivare för att prata om sådant som rör både barnen och sig själva som föräldrar. Här finns också en öppen förskola. Skolverksamhet bedrivs som vanligt och flera gemensamma ytor delas, såsom reception, vaktmästeri och matsal.

SISAB har utfört risk- och sårbarhetsanalys (RSA Steg 1) 2017 enligt stadens anvisningar. Identifiering av bolagets prioriterade åtaganden har gjorts utifrån ägardirektiv, ILS 2017, budget, verksamhetsplan respektive verksamhetsplanering 2017 samt bokslut 2016. Precis som tidigare år har SISAB genomfört en gemensam workshop med de fyra bostadsbolagen för att få fram en gemensam utgångspunkt rörande prioriterade åtaganden och åtagandekategorier samt att få en samsyn vad som ska ingå i dessa. Diskussioner har även förts med bolagets tjänstemän med expertkunskaper. Genomgång, diskussion och beslut av RSA steg 1 gjordes i ledningsgruppen den 19 april 2017.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

I samband med Fokus Skärholmen planeras ca tre nya skolor och utbyggnad av ytterligare tre för att möta behovet av skolplatser när de planerade flerbostadshusen i området står klara för inflytt. Utöver detta ses ett behov av tre till fyra 8-avdelnings förskolor.

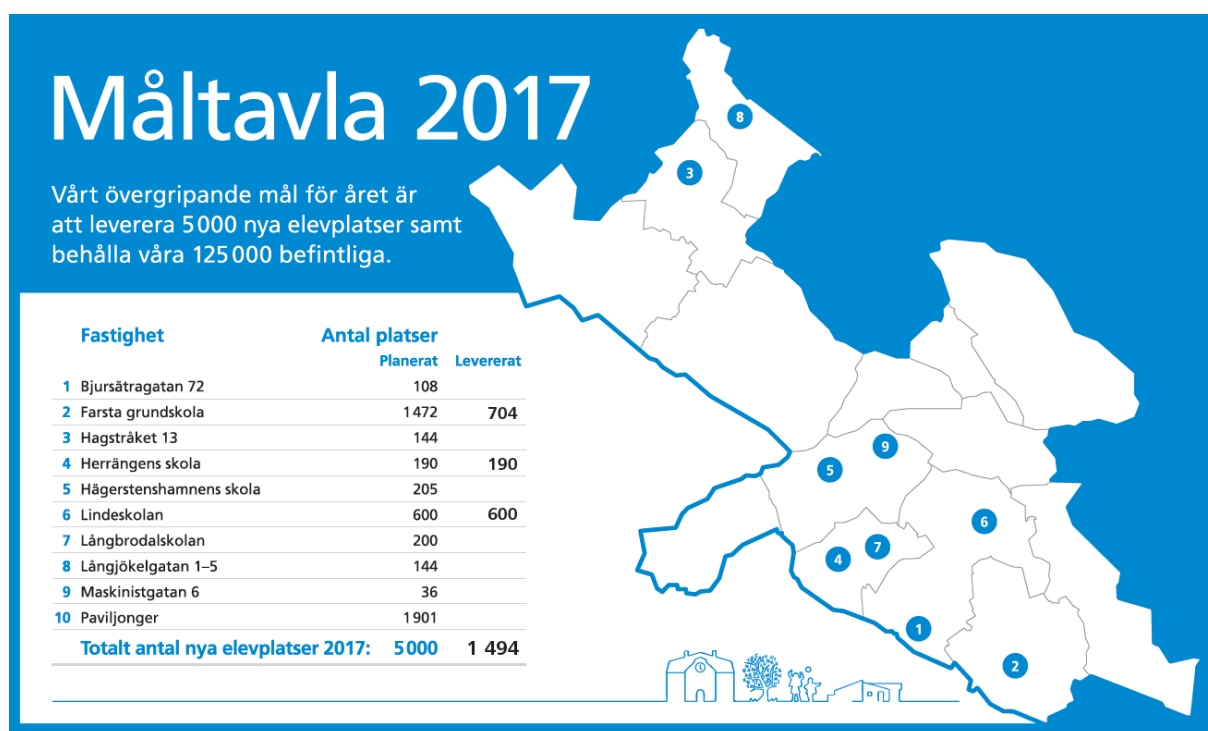
Skolplanering för ett växande Stockholm

Tillkommande skolplatser 2017		
<i>Fastighet</i>	<i>Stadsdel</i>	<i>Antal platser</i>
Herrängens skola	Älvsjö	190
Hägerstenshamnens skola	Hägersten-Liljeholmen	205
Farsta Grundskola	Farsta	1472
Långbrodal	Älvsjö	200
Lindeskolan	Enskede-Årsta- Vantör	600
Summa skolor		2667

Tillkommande Förskoleplatser 2017			
<i>Fastighet</i>	<i>Stadsdel</i>	<i>Antal platser</i>	<i>Avdelningar</i>
Långjökeltgatan 1-5	Rinkeby-Kista	144	8

Hagstråket 13	Spånga-Tensta	144	8
Bjursätragatan 72	Enskede-Årsta-Vantör	108	6
Maskinistgatan 6	Hägersten-Liljeholmen	36	2
Summa förskolor		432	24

Tillkommande paviljongplatser 2017	
<i>Fastighet</i>	<i>Antal platser</i>
Paviljonger	1901
Summa paviljonger	1901



Förbättra lokalutnyttjandet

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

SISAB arbetar tillsammans med utbildningsnämnden och idrottsnämnden aktivt med att förbättra lokalutnyttjandet genom att tillgängliggöra skolidrottshallar för föreningslivet. För 2017 har SISAB ett mål om att tillgängliggöra fem nya skolidrottshallar utanför skoltid och för närvarande är ett tiotal skolidrottshallar under utredning för att se över möjligheten till kodlåsinstallationer under de kommande åren. Utredning har genomförts på ytterligare sju skolor där det visade sig att det inte var möjligt att installera kodlås med anledningar av att utrymningsvägar i så fall skulle blockeras och/eller att det ges för stor tillgång till andra delar av skolorna.

I arbetet med att tillgängliggöra övriga skollokaler till föreningslivet är SISAB delaktig i en arbetsgrupp bestående av Utbildningsförvaltningen, Kulturförvaltningen, Kulturskolan och Idrottsförvaltningen. Under perioden har arbete pågått med 7 tänkbara skolor: Hässelbygårdsskolan, Östbergaskolan, Lindeskolan, Abrahamsbergsskolan, Johan Skyttes skola, Bäckahagens skola och Skärholmens gymnasium. Två skolor är utsedda till pilotprojekt, Hässelbygårdsskolan och Östbergaskolan. Separata möten har genomförts och ett förslag till handlingsplan per skola finns framtaget. Beställning till SISAB har inkommit.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

SISAB har under perioden fortsatt samarbetet med SGBC (Sweden Green Building Council) och uppdateringen till Miljöbyggnad 3.0 genom de arbets- och remissgrupper som företagets specialister har medverkat i. Sedan Miljöbyggnad infördes på SISAB 2014 har 5 byggnader certifierats och ytterligare 1 byggnad är i verifieringsfasen. Under perioden har även en ceremoni hållits på Lugnets skola för att fira den första verifieringen. Skolan fick då högsta betyg, GULD och blev med det Sveriges första skola att klara verifieringsprocessen.

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

Under perioden har arbetet med Energiagenterna utvecklats och planen för året är att ytterligare 55 förskolor ska inkluderas i projektet.

Startmöte för årets agent-tour har hållits och informationsbrev har gått ut till stadsdelarna. Bland de stora nyheterna för året är att även agenterna ska arbeta med digitalisering, bland annat genom att den manuella loggboken som tidigare använts försvinner och integreras istället i en webbaserad lösning. Agenterna kommer också att få en uppdaterad agentväska och kommer framöver att färdas i en supermiljöagentbil.

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

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

SISAB arbetar aktivt med att dels välja miljövänliga alternativ för de bilar som SISAB använder, dels uppmuntra medarbetarna till att åka kollektivt. För att minimera koldioxidutsläppen vid bilresor är samtliga poolbilar miljöbilar och samtliga företagsbilar elhybrider. Under våren har SISAB även sett över det totala bilanvändandet och redan den 1 juni kommer antalet bilar i bilpoolen att justeras ner med fem bilar för att bättre passa SISAB:s behov. Under året erbjuds samtliga tillsvidareanställda ett subventionerat årskort på SL genom löneavdrag. Sedan februari i år finns dessutom SL-kort i receptionen för utlån vid resor i tjänsten, vilka har använts frekvent. SISAB har även informerat internt om möjligheten att nyttja konferenstelefon och/eller använda Skype. Under 2017 kommer uppföljningen av koldioxidutsläpp för tjänsteresor att inkludera samtliga transportmedel, det vill säga även flyg, tåg och buss.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

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

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

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

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

SISAB ser över både rutiner och kravställningar för att effektivisera avfallshanteringsarbetet i byggprojekt. Målet är att SISAB:s sedan många års ambitiösa avfallsmål ska bibehållas. Arbetet har lett till ett antal förbättringsförslag och dessa ska nu utvärderas innan förslagen implementeras.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

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

SISAB arbetar aktivt med grundsanering av äldre grundkonstruktioner. Vissa äldre grundkonstruktioner kan bidra till dålig inomhusmiljö, särskilt krypgrunder och sandfyllda konstruktioner på bottenplatta. Det är också viktigt att fortsätta det förebyggande arbetet vid all ny- och ombyggnad i syfte att undvika fuktproblem och riskkonstruktioner. Målet är att åtgärda 5 riskkonstruktioner under året. För närvarande projekteras ombyggnad av fyra stycken grundkonstruktioner och ytterligare fem stycken utreds.

Stockholms miljö är giftfri

Under 2017 fortsätter SISAB samarbetet med Kemikaliecentrum genom regelbundna möten och gemensamma projekt. 2015 startades ett golvprojekt som ska resultera i en handlingsplan för hur SISAB med utgångspunkt från stadens kemikalieplan 2014-2019 ska hantera vissa typer av mjukgörare som kan återfinnas i en del äldre PVC-golv. Under vår/sommar 2017 utförs inventering av samtliga förskolegolv för att därefter i samråd med Kemikaliecentrum utvärdera resultatet. SISAB deltar även aktivt i kemikaliecentrums pilotprojekt för kemikaliesmarta förskolor och den påbörjade studien kring miljöaspekter hos fallskyddsgummi och konstgräs.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

SISAB har sedan flera år ett nära samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen. Tillsammans försöker vi hitta möjliga arbeten som kan matchas mot långtidsarbetslösa och ambitionen är att SISAB varje år ska erbjuda minst två sådana arbetstillfällen. SISAB utbildade under 2016-

2017 handledare (åtta personer) som kan vara behjälplig och underlätta vid introduktion av nyanställda, praktikanter och trainees.

Förfrågningar om att möta stadens önskemål om upphandling med särskilda kontraktsvillkor kommer in till SISAB:s projekt och har tidigare utförts på prov. Framöver kommer SISAB:s rutiner och mallar att ses över för att möjliggöra det fortsatta arbetet med särskilda kontraktsvillkor.

Feriejobb/sommarjobb

SISAB följer stadens anvisningar och rutiner för feriejobb. Det innebär att de feriejobb som SISAB kan erbjuda registreras i stadens gemensamma system (CRM) och att staden sedan återkommer med vilka personer som SISAB ska ta emot. Utmaningen är att hitta meningsfulla arbetsuppgifter samt att kunna utöka antalet feriejobb vilket SISAB hela tiden strävar efter.

Under perioden har fastställts att SISAB kommer att kunna ta emot 10 st. feriearbetare som kommer att arbeta i verksamheten på driftavdelningen. Det kommer att finnas bussar tillgängliga för att feriearbetarna ska kunna ta sig runt till SISAB:s förskolor och ha möjlighet att se och lära så mycket som möjligt under deras arbetsperiod.

Administrativa projekt

Under våren har SISAB:s arbete med projektet SUNE gått in i sitt slutskede efter cirka ett och ett halvt års tid. Totalt är det ett 50-tal medarbetare, inhyrd personal och konsulter som har arbetat med projektet, uppdelat på åtta delprojektgrupper. Det nya inköpssystemet, fakturasystemet (EFH), uppgradering till AgressoM4 och felanmälansystemet driftsattes den 2 maj. Utöver dessa system är det ett nytt projektstyrningssystem och ett nytt budget- och prognosystem som lanseras i början av juni.

Utifrån stadens digitaliseringsstrategi har SISAB påbörjat ett arbete med att kartlägga olika interna arbetsområden och processer, i syfte att utveckla arbetet med digitalisering på SISAB. Projektet är i uppstartsfas och innan sommaren är det planerat att genomföra en digital mognadsanalys för samtliga medarbetare och därefter genomföra två workshops tillsammans med ett tjugotal medarbetare från alla olika avdelningar. Syftet är att få en övergripande bild av SISAB:s digitala mognad som kan vara behjälplig till det fortsatta arbetet med digitaliseringen. Vidare ämnar workshoparna generera olika områden och processer där det ses en förbättringspotential ur ett digitaliseringsperspektiv, men också diskutera områdena och processerna i en risk- och väsentlighetsanalys.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

SISAB använder sig av jämlikhetsdata för att synliggöra eventuella skillnader mellan kön. Så långt som möjligt bryts data ner för att se om skillnader förekommer. Lönekartläggning, sjukfrånvaro, uttag av föräldraledighet är några exempel. Under 2017 kommer bolaget att särskilt genomlysja jämlikhetsdata för att se vilka nya aktiviteter som behövs för att främja en jämställd och jämlik arbetsplats. En utgångspunkt är, att om SISAB är en jämställd och jämlik arbetsplats, återspeglas det i hur SISAB förvaltar sitt uppdrag på bästa sätt i förhållande till stadens invånare. Under perioden har arbetet med revidering av jämställdhets- och mångfaldhetsplanen inletts.

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

SISAB har under flera år arbetat med olika aktiviteter för att förebygga diskriminering, såsom bl.a. föreläsningar, chefsutbildningar och vid introduktion av nyanställda. En ny aktivitetsplan för kommande år kommer att utarbetas. Det är av största vikt att rutiner finns så att den som drabbas av diskriminering vet vart hon eller han ska vända sig, likaså att chef vet hur denne ska agera. Rutinerna ska vara väl fungerande och kontinuerligt följas upp och vid behov revideras.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

SISAB arbetar sedan flera år tillbaka med kompetensbaserad rekrytering. Syftet är att objektivt bedöma alla kandidater utifrån samma process. Vid rekrytering har SISAB en ambition att öka andelen tillsvidareanställda med olika etnisk bakgrund. Precis som i samhället i stort har SISAB också en högre sjukfrånvaro 2016 än tidigare. Kvinnor något högre sjukfrånvaro än männens. Behovet av att än närmare följa sjukfrånvaro för att identifiera hälsorisker är nödvändigt. Chefer har ett särskilt ansvar. SISAB ser över möjligheten att hitta nya former för sjuk- och friskänmälan för att förebygga ohälsa. Detta är ett led i vår strategiska satsning att främja hälsa hos våra medarbetare.

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

Bolagets värderingar går i samklang med stadens personalpolicy och dess förhållningssätt. Chefer har ett särskilt ansvar för implementering av stadens personalpolicy och dess koppling till bolagets värderingar. Under perioden höll bolagets HR-avdelning en workshop för alla chefer för att underlätta och inspirera till det fortsatta arbetet.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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

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

I samverkan med Utbildningsförvaltningen arbetar SISAB med elevgrupper i skolgårdsprojekt för att öka elevernas inflytande vid skolgårdsutveckling och möjlighet att påverka vilka typer av aktiviteter som ska finnas på skolgården. Under 2015 genomfördes en pilotomgång på fem

skolor och därefter har beslut tagits på att fortsätta både under 2017 och 2018. Elevgrupperna sätts ihop av skolorna själva med ambitionen att blanda olika åldrar och kön. Eleverna är med i en arbetsgrupp tillsammans med landskapsarkitekt, pedagog från skolan och Utbildningsförvaltningen.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Trygghetsskapande arbete är något som är viktigt för SISAB och i synnerhet verksamheterna som nyttjar lokalerna. Vid projektering av nya dusch- och omklädningsrum på Klastorpsskolan har trygghetsfrågan varit central från verksamheten som via utbildningsförvaltningen enats om trygghets- och integritetsstärkande åtgärder i projektet. I samverkan med SISAB kommer de gamla öppna duschutrymmena delas in i mindre bås.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Organisation

Upphandling är sedan årsskiftet en egen avdelning med representation i SISAB:s ledningsgrupp, vilket möjliggör en strategisk funktion i bolaget och en snabbare implementering av rutiner och riktlinjer.

Krav och följsamhet med Stadens program för upphandling

Stadens program för upphandling är under implementering, varför inte samtliga villkor ännu ej är införda, men de krav som ställs i enlighet med tillämpningsanvisningarna ställs i SISAB:s avtals- och upphandlingsmallar, vilket innebär att de beaktas i samtliga upphandlingar. Översyn av företagets upphandlingsprocess kommer att göras under året för att bland annat säkerställa följsamhet med stadens program för upphandling.

Betydande miljöaspekter har identifierats och beaktas i såväl krav som plan för uppföljning i avtalsmallar. Bolaget har en av styrelsen 2016-09-27 beslutad CSR-strategi som bland annat omfattar sociala krav i upphandlingar i enlighet med Stadens program.

En utökad marknadsdialog syftar till att i upphandlingar ställa affärsmässiga villkor för en för SISAB kostnadseffektiv prissättning.

Uppföljning av avtal

Varje ram- och driftavtal har namngivna beställarfunktioner förtecknade i avtalsdatabas, såsom ansvarig upphandlare, ombud för avtalet och i förekommande fall namn på mot avtalet frekventa beställare ingående i arbets-/referensgrupp.

Drift-/byggmöten (operativa möten) med organisation och agenda finns förtecknade i avtalsmallar. Kontrakts- och ombudsmöten beskrivs på samma sätt.

Uppföljning av avtalsenlig leverans sker i linjen främst av den som beställer mot avtal. Uppföljning av avtalstider, offererad organisation och riktighet i timpriser mm görs av upphandlingsavdelningen, som också har en anställd avtalscontroller.

Rutiner för uppföljning av avtal är under översyn.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Verksamheten har under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad att inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden, med utgångspunkt i översiktsplanen och investeringsstrategin, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.

Relaterat till respektive inriktningsmål ska bolaget även:

Ett Stockholm som håller samman

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

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

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

Koncernens resultatkrav om 28 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2017 beräknas till 29 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto, exkl realisationsvinst, per 2017-04-30 uppgick till 22 mnkr. Helårsprognosen 2017 beräknas till 29 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr. Realisationsvinsten uppgick till 391 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 111 mnkr, och prognostiseras uppgå till 195 mnkr för helåret. Avvikelse mot helårsbudget (105 mnkr) är hänförlig till förvärv av fastigheten Postgården 5 på Årstafältet som ej var medräknad i budget.

Omsättningen för perioden uppgick till 103 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2017 beräknas uppgå till 283 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Avvikelsen mot helårsbudget (277 mnkr) är främst hänförlig till förvärvad fastighet.

Rörelsens kostnader inkl. avskrivningar uppskattas till 146 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (137 mnkr) beror främst på rörelsekostnader avseende den förvärvade fastigheten som ej var medräknad i budget. Dessutom prognostiseras högre kostnader för nytt förvaltaravtal samt extra utredningar i samband med fastighetsutveckling och överlåtelse av byggnader.

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

Per 30 april 2017 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 577 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -38 mnkr, vilket ligger i nivå med budgeterat finansnetto.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under tertialet har 11 byggnader överlåtits till Exploateringskontoret, vilket beräknas bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

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

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

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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

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

Förbättra lokalutnyttjandet

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

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

I fastigheten Vasslan 4 har ombyggnadsprojekt påbörjats under första tertialet med tidplan att vara färdigt 1/10-2017. Projektet innebär bland annat byte av ventilationsaggregat vilket kommer att minska energianvändningen. Under tertialet har bolaget även påbörjat arbete med deltagande i projektet GrowSmarter med fastigheten Kylhuset 15. De energieffektiviseringsåtgärder som planeras göras är byte av ett ventilationsaggregat samt placering av solceller på två byggnader, och i samband med detta lägga om taket.

Utöver detta pågår omfattande klimatprojekt i Sandhagen 10 i Fastighets AB Palmfelt Center som kommer att minska energianvändningen.

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

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

I Fastighets AB G-mästaren har ett miljöhus byggts och färdigställt under första tertialet. Det är ett friliggande miljöhus i direkt anslutning till Stockholm Vattens kontor. Miljöhuset kommer att användas av Stockholm Vatten för att ta hand om deras källsortering av kontorsavfall. Taket är ett sedumtak. Utredning pågår i fastigheten Gjutmästaren 6&9 att tillskapa ett utrymme för sophantering för de hyresgäster som idag ej kan ta hand om sina sopor på ett effektivt sätt.

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

Stockholms miljö är giftfri

Under 2017 planerar bolaget att bidra till att nuvarande ammoniakanläggning ersätts med CO2-anläggning i fastigheten Postgården 2.

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

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

Administrativa projekt

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

Integrationsprojektet VERA fortgår under 2017, med integration mellan vår externa förvaltares fastighetssystem och stadens Agresso.

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

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

S:t Erik Markutveckling har under första tertialet förberett en hyresgästundersökning där bolaget särskilt inriktat sig på att fånga in synpunkter från såväl män som kvinnor, bland annat avseende kvalitet i förvaltningen.

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

Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart i S:t Erik Markutvecklings verksamhet. Bolaget kommer, förutom det arbete som sker inom bolagets interna verksamhet också aktivt arbeta med externt anlitate entreprenörer för att säkerställa ett genus- och antirasistiskt perspektiv i verksamheten.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

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

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

Under våren 2017 pågår ett internt utvecklingsarbete som syftar till att tydliggöra roller och stärka samarbetet – allt i syfte att förbättra arbetsklimatet samt att uppställda mål nås.

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

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

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har under första tertialet genomfört en uppfräschning av den yttre miljön på fastigheten Kylhuset 15 i Slakthusområdet för att göra den del av fastigheten mer tillgänglig och trygg för hyresgäster och allmänheten. Bolaget har även under första tertialet tagit beslut om att fortsätta rusta upp ”Engelska Parken” på fastigheten Gjutmästaren 6&9 i Ulvsunda (parken nedanför Stockholm Vattens huvudkontor mot vattnet) i syfte att göra den mer tillgänglig för fastighetens hyresgäster och långsiktigt även för allmänheten.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

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

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

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

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

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

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

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

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

I december 2016 färdigställdes utredningen kring en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt byggande av nya träningsrinkar (med förutsättningen att Hovet rivs) och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Vid styrelsemöte i SGA Fastigheter den 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt att bolaget i ett nästa steg ska ta fram ett fördjupat underlag hur projektet ska genomföras. Detta baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och kommer bland annat innehålla följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 och ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

SGA Fastigheter har uppdragit åt Exploateringskontoret att handha och ansvara för försäljning av den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Försäljningen genomförs som en Markanvisningstävling. Steg 1 i processen genomfördes i form av en anbudstävling på pris under slutet av 2016. Den 18 april påbörjades steg 2 som ett jämförelseförfarande av vad de fem vinnande anbudsgivarna från steg 1 vill utveckla på platsen. Deltagarna har fram till september 2017 på sig att inkomma med förslag. Därefter vidtar bedömningsarbetet. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det är en positiv tillväxt i evenemangsmarknaden. Trots att fler arenor byggs och konkurrensen ökat så har SGA Fastigheters arenor stått sig väl. 2016 var ett lysande

evenemangsår med Eurovision Song Contest med flera evenemang. 2017 bedöms bli ett mer normalt år och i tillägg märks att de tekniska kraven på arenorna har ökat i och med att nya arenor kommit till. Det innebär att Ericsson Globe, som snart är 30 år och har tydliga brister, inte efterfrågas på samma sätt.

Med en bokningshorisont på cirka sex månader är bedömningen när detta skrivs att evenemangs- och besöksvolym kommer att bli i linje med vad som antagits i budget för 2017. Resultatmässigt genererar inte verksamheten, med nuvarande bokförda värden och finansiering, hyresintäkter som företagsekonomiskt kan försvara investeringarna i arenorna. Däremot är det så att intäkterna för arenaevenemangen och dess cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt Stockholms Lives analys.

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

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

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat för perioden januari-april 2017 uppgår till -41,2 mnkr, jämfört med -42,7 mnkr för motsvarande period föregående år.

Intäkterna för perioden minskar med 5,3 mnkr och kostnaderna minskar med 6,8 mnkr jämfört med föregående år. Intäkts- och kostnadsminskningarna beror främst på avyttring av garage samt lägre evenemangsvolym Tele2 Arena. Dessutom har projektkostnader varit lägre under perioden jämfört med föregående år.

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

Investeringarna under perioden uppgår till 2,7 mnkr, en minskning från 2016 då omfattande investeringar genomfördes tidigt under året för att vara klara inför Eurovision Song Contest.

Årsprognos

Bolaget prognos för 2017 uppgår till – 134,0 mnkr, detta då räntekostnader bedöms bli 5 mnkr högre mht högre faktisk räntesats än förutsatt i budget. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

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

Sommaren är en viktig period i bedömningen av bolagets resultat, bland annat är många av de planerade underhållsåtgärderna beroende av tillgång till arenorna under sommaren.

Sommaren 2017 på Tele2 Arena bjuder på konserter med Kiss, Celine Dion och Robbie Williams. Under tertial två och sommaren är också fotbollssäsongen på Tele2 Arena i full gång vilket är ytterligare en viktig del för bolagets intäkter. Eventuella justeringar görs därför i samband med tertialrapport 2.

Prognosen för investeringar uppgår till 20,0 mnkr kr i enlighet med budget.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

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

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Bolaget har därför påbörjat arbete utplacera fysiska hinder för att förhindra fordonstrafik på Arenatorget.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Bolaget har ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Under tertial 1 har man påbörjat en verifieringsprocess med uppföljning av energiförbrukningen för Tele2 Arena där målsättningen är att nå klassningen Miljöbyggnad Guld. Processen beräknas totalt ta ca 12 månader. Två medarbetare har påbörjat utbildning för att bli internrevisorer för energi- och miljöledningssystemet.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Nödvändiga godstransporter för bolagets räkning har i största möjliga utsträckning utförts hållbart och miljöanpassat. Resor inom Stockholm har nästan uteslutande skett kollektivt.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Arbete har påbörjats för att effektivisera sophanteringen för restauranghyresgästerna i Tolv Stockholm. Den sopcentral som finns hanterar både matavfallsinsamling och sopsortering. En ny entreprenör ska handlas upp och vägning av avfallet ska implementeras, både för uppföljning och korrekt debitering av respektive hyresgäst.

Stockholms miljö är giftfri

Planering för införande av stadens kemikaliehanteringssystem Chemsoft är påbörjad.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Sex platser för sommarjobb har tillhandahållits till arbetsmarknadsförvaltningen (ursprungligt åtagande fyra platser) och rekrytering av en Stockholmsjobbs-tjänst pågår i samarbete med Jobbtorg Stockholm.

Administrativa projekt

Med tanke på bolagets begränsade administrativa resurser kan vi ha svårt att vara representerade i tillräcklig grad i de administrativa- och digitaliseringsprojekt som pågår, trots de fördelar projekten medför. Under perioden har vi deltagit i Sune, primärt implementeringen av OCRA, samt starten för eDok.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

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

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

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

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

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

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Kopplat till utredningsarbetet kring en modernisering av Ericsson Globe mm. har stor vikt lagts vid kommunikation med olika intressentgrupper. Direkt och indirekt har kontakt hafts

med klubbar, partners, arrangörer, fans och supportrar m.fl. Detta kommer att fortsätta under det vidare fördjupningsarbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har påbörjat arbetet med att ta fram en handledning i avtalsförvaltning för att sedan kunna bedriva ett systematiskt uppföljningsarbete i enlighet med denna. En analys av inköp har gjorts kopplat till att avtal finns. Bolaget har anmält sitt intresse för att delta i central upphandling av e-upphandlingsstöd och avtalshanteringssystem inom ramen för projekt VINST.

Stockholm Vatten

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

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

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

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

För att nå stadens höjda ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 70 procent av matavfallet till biologisk behandling finns en särskild projektorganisation på plats. Bolaget planerar även att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till Högdalenverket. Förskjutningen i tidplanen för anläggningen har inneburit att bolaget ser hinder att nå målet och kommer därför i särskilt ärende redovisa läget.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

	2017 Utfall Jan-April	2017 Budget Jan-April	2016 Utfall Jan-April
mnr			
Taxebaserade intäkter	562	553	538
Övriga intäkter	115	117	118
Summa externa intäkter	676	670	656
Aktiverat arbete	31	29	23
Summa intäkter	707	699	679
Entreprenadkostnader	-183	-194	-180
Energikostnader	-46	-45	-50
Personalkostnader	-141	-156	-133
Övriga externa kostnader	-158	-171	-149
Summa externa kostnader	-527	-566	-511
Res före avskrivningar och finansnetto	181	133	168
Res före avskr & finansnetto	180	133	168
Avskrivningar	-105	-107	-96
Finansnetto	-42	-34	-45
Resultat efter finansnetto	33	-7	27

Resultat i tertialbokslutet uppgår till 33 mnr vilket är 40 mnr högre än budget och 6 mnr högre än motsvarande period föregående år. Nedan kommenteras orsaken till avvikelser mellan utfall och budget samt avvikelser mellan periodens utfall och utfallet för motsvarande period föregående år utifrån ovanstående resultatrader samt uppdelat på VA- respektive Avfallsverksamheten.

Utfall T1 jämfört med budget

Taxebaserade intäkter

Bolaget har taxebaserade intäkter både i VA- och Avfallsverksamheten. I VA-verksamheten uppgår dessa intäkter till 377 mnr att jämföra med 370 mnr i budget. Avfallsverksamhetens taxebaserade intäkter uppgår till 185 mnr att jämfört med 183 mnr i budget.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgår till 115 mnr vilket är 2 mnr lägre än budget. Här redovisas bolagets externa affärsintäkter, t ex försäljning av vatten och avloppstjänster till grannkommunerna

och försäljning av rågas för uppgradering till biogas.

Aktiverat arbete (intäkt tid investering)

Posten aktiverat arbete består av den tid personal redovisar på investeringsprojekt och avser i allt väsentligt VA-verksamheten. Budget för perioden uppgår till 29 mnkr och det något högre utfallet beror på den ökade investeringstakten.

Entreprenadkostnader

Entreprenadkostnaden är 12 mnkr lägre än budget, varav 4 mnkr avser VA-verksamheten och beror på senareläggning av insatser på ledningsnätet och vattenverken.

Avfallsverksamhetens entreprenadkostnader är 8,5 mnkr lägre än budget vilket till största delen beror på periodisering av en uppskjuten upphandling om 3,2 mnkr. 3,1 mnkr förklaras av lägre kostnader för Återvinningscentralerna och för behandling av grovavfall.

Energikostnader

Energikostnaden har ökat med ca 1 mnkr jämfört med budget. Framförallt beror det på SFA-projektets påverkan på fjärrvärmeuttaget vid Henriksdal. Energikostnaden ökar också på grund av provisorisk ventilation, frånluft som inte värmeväxlas och portar som öppnas frekvent och släpper in kall luft i berget.

Personalkostnader

Personalkostnaden är 15 mnkr lägre än budget, varav VA-verksamheten står för 12,7 mnkr. Orsaken är att vakanta tjänster inte tillsatts såsom planerat, att utbildningsaktiviteter blivit framskjutna samt lägre sociala avgifter än beräknat.

Övriga externa kostnader

Kostnadsposten är 13 mnkr lägre än budget varav VA-verksamheten svarar för 8,6 mnkr. Minskningen förklaras främst av att skadestånds- och försäkringskostnaderna är 7,3 mnkr lägre än budget. Dessa kostnader är svårbudgeterade och under första tertialet har det inkommit färre krav än vad som antogs i budgeten.

För avfallsverksamheten är övriga externa kostnader 4,4 mnkr lägre än budget Vilket framför allt beror på lägre konsult- och kommunikationskostnader till följd av senarelagda aktiviteter.

Avskrivningar och finansnetto

Avskrivningar är i paritet med budget. Räntekostnaden är 8,5 mnkr högre än budget till följd av att den genomsnittliga räntesatsen ökat från budgeterade 0,93% till 1,21%.

Utfall T1 jämfört med föregående år

Resultatet i tertialbokslutet är 6 mnkr högre än för motsvarande period föregående år.

Taxeintäkterna har ökat med 24 mnkr på grund av beslutade förändringar i VA-och avfallstaxan och Aktiverat arbete har ökat med 8 mnkr beroende på ökad investeringstakt.

Externa kostnader ökar totalt med 16 mnkr jämfört med föregående år. Orsakerna är främst:

- Ökad entreprenadkostnad inom avfallsverksamheten beroende på högre priser och uppskjutna ramavtal samt planerad ökning av matavfallsinsamlingen (7 mnkr).
- Ökad personalstyrka och personalkostnader för VA-verksamheten för att uppfylla ägardirektiven och öka investeringarna i takt med stadens snabba tillväxt (8 mnkr).
- Ökade övriga externa kostnader främst på grund av högre underhållskostnader och ökade kostnader för konsulter och externa tjänster inom VA-verksamheten (9 mnkr).
- Den ökade investeringsvolymen ger ökade avskrivningskostnader i VA-verksamheten jämfört med föregående år (9 mnkr).
- Räntekostnaden är lägre än föregående år till följd av lägre genomsnittlig räntenivå (3 mnkr).

Årsprognos

	2017 Prognos 1	2017 Budget	2016 Utfall
mnkr			
Taxebaserade intäkter	1 668	1 688	1 636
Övriga intäkter	814	336	359
Summa externa intäkter	2 483	2 024	1 995
Aktiverat arbete	91	88	83
Summa intäkter	2 574	2 113	2 077
Entreprenadkostnader	-605	-605	-567
Energikostnader	-124	-119	-122
Personalkostnader	-446	-459	-398
Övriga externa kostnader	-545	-526	-474
Summa externa kostnader	-1 720	-1 708	-1 561
Res före avskrivningar och finansnetto	854	404	516
Res före avskr & finansnetto	853,6	404,3	516,8
Avskrivningar	-315	-313	-304
Finansnetto	-111	-100	-115
Resultat efter finansnetto	428	-9	98

Resultat efter finansnetto prognosticeras till 428 mnkr, vilket är 437 mnkr högre än budget och 330 mnkr högre än föregående år. Skillnaden beror främst på reavinsten vid försäljningen av VA-bolagets fastighet på Torsgatan som beräknas uppgå till 468 mnkr. Koncernens prognosticerade resultat efter finansnetto, justerat för reavinsten, uppgår till -40 mnkr.

Helårsprognos jämfört med budget

Taxebaserade intäkter

De taxebaserade intäkterna beräknas i prognos 1 minska med 20 mnkr jämfört med budget 2017, varav 12 mnkr avser VA-intäkter från Stockholm och Huddinge och 8 mnkr Avfall där övertagandet av fettslaminsamlingen från VA-verksamheten försenats till hösten på grund av överklagandet av upphandlad insamlingsentreprenad.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser VA-verksamheten och beräknas öka med 478 mnkr, främst till följd av reavinsten vid försäljningen av Torsgatan.

Aktiverat arbete (intäkt tid investering)

Aktiverat arbete antas öka med 2,5 mnkr till följd av den ökade investeringsvolymen.

Entreprenadkostnader

Koncernens totala entreprenadkostnader antas i prognosen överensstämma med budget, dock med lägre prognosticerade kostnader för matavfall (4 mnkr) och högre kostnader för slamhantering (4 mnkr).

Energikostnader

Energikostnader inom VA beräknas öka med 5 mnkr, bland annat beroende på ökade fjärrvärmekostnader i Henriksdals reningsverk på grund av SFA-projektet.

Personalkostnader

Koncernens totala personalkostnader förväntas i helårsprognosen minska med 13 mnkr, 8 mnkr inom VA-verksamheten och 4,5 mnkr inom Avfallsverksamheten. Orsaken är vakanser som inte tillsatts som planerat.

Övriga externa kostnader

Kostnaderna förväntas öka med 19 mnkr jämfört med budget och huvuddelen avser VA-verksamheten. De största avvikelserna är:

- Kundförlusterna beräknas öka med 3 mnkr jämfört med budget.
- Ökad kemikalieanvändning på grund av sämre slamegenskaper inom avloppsrening antas medföra ökade kostnader om 3 mnkr.
- Kostnaderna för inhyrd personal och konsulter beräknas öka med 6 mnkr.
- Lokalkostnaderna för Ulvsundakontoret beräknas överstiga budget med 2 mnkr.

Avskrivningar och Finansnetto

Avskrivningarna överensstämmer med årsbudgeten. Räntorna beräknas öka med 11 mnkr jämfört med budget beroende på att snitträntan ökat från 0,93% till 1,08%.

Prognos jämfört med föregående år

Resultat i helårsprognosen förväntas bli 330 mnkr högre än föregående år, främst beroende på reavinsten vid försäljningen av Torsgatan. Justerat för reavinsten är resultatet 138 mnkr lägre än föregående år. Förklaringen till resultatavvikelsen är främst följande:

Taxebaserade intäkter

De taxebaserade intäkterna beräknas öka med 33 mnkr jämfört med föregående år till följd av beslutade taxehöjningar. VA-verksamheten svarar för 17,5 mnkr och Avfall för 15 mnkr.

Övriga intäkter

Övriga intäkter antas minska med 12 mnkr genom minskade industriavloppsavgifter, minskade slamintäkter och minskad omfattning av fakturerade uppdrag inom projektorganisationen.

Aktiverat arbete (intäkt tid investering)

Aktiverat arbete antas öka med 8 mnkr i och med den ökade investeringsvolymen.

Entreprenadkostnader

Entreprenadkostnaden beräknas öka med 38 mnkr och är hänförlig till Avfallsverksamhetens kostnader för manuell insamling och storbehållare på grund av att insamlingsentreprenaden överklagats, ökade kostnader för slam- och matavfallshämtning samt uppstartskostnader för

fler Återvinningscentraler.

Personalkostnader

Personalkostnaderna beräknas öka med 48 mnkr varav VA-verksamheten står för 45 mnkr och Avfall för 3 mnkr.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader beräknas öka med 71 mnkr varav 17 mnkr för Avfallsverksamheten och 54 mnkr för VA-verksamheten.

Avfallsverksamhetens ökning beror på genomförda upphandlingar och fler utredningar med större konsultinsatser.

Ökningen inom VA-verksamheten beror på följande:

- Utökade krav på utredningar hos utvecklingsenheten inom Ledningsnät (12 mnkr).
- Ökade avgifter till SYVAB (5 mnkr) samt kostnader till Stiftelsen IVL (3 mnkr).
- Ökat förebyggande underhåll inom avloppsrening, bland annat till följd av förlängd livslängd för Bromma reningsverk(5 mnkr).
- Högre kemikalieförbrukning inom avloppsrening (1,6 mnkr).
- Planerat utbyte av leasingbilarna (3,4 mnkr)
- Planerat utbyte av stora ventiler i Hässelby (1,8 mnkr)
- Förväntad ökning av skadeståndskostnader (1,8 mnkr)
- Högre fjärrvärmekostnader till följd av SFA-projektet (2 mnkr)

Särskilda uppdrag och fokusområden

Utifrån stadens vision och mål har Stockholm Vatten och Avfalls ledning under 2016 tagit fram ny verksamhetsidé, ny vision och nya övergripande mål för verksamheten. Styr- och målmodellen har också arbetats om i syfte att öka långsiktigheten i planeringen samt att skapa mer delaktighet i och förståelse för det strategiska arbetet.

Verksamhetsidé för Stockholm Vatten och Avfall: Vi är en samhällsbyggare i framkant som driver och utvecklar vatten- och avfallstjänster med miljöfokus för invånare, företag och intressenter i ett Stockholm som växer.

Vision för Stockholm Vatten och Avfall till år 2040: Tillsammans för världens mest hållbara stad.

Visionen är avstämd med stadens ledning och stödjer stadens vision ett Stockholm för alla.

Bolagsmål:

Utifrån ägardirektiv, vision och identifierade utmaningar har ledningen fastställt följande bolagsmål som bryts ned i linjeorganisationen till avdelningsmål och enhetsmål:

Vi har hållbara effektiva processer	Vi finns till för våra kunder	Vi är en attraktiv arbetsgivare	Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten	Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten	Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagande av avfall
-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---	--	--

Bolagsmålen finns angivna under respektive uppdrag och fokusområde nedan.

Avdelningarnas och enheternas mål är strategiska och syftar till att utveckla och förbättra verksamheten. Avdelnings- och enhetsmålen är förbättringsmål som konkret visar vad som ska uppnås på 5 års sikt och 1 års sikt. De strategiska målen kompletteras med operativa mål för att säkerställa en väl fungerande löpande verksamhet. Målen bryts även ned på medarbetarnivå vid de återkommande medarbetarsamtalen.

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stockholm Vatten och Avfall arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, avfallshantering, hanteringar av vattenläckor och avloppsstopp så att våra kunder fortsätter vara nöjda med våra tjänster.

För att bidra till ett växande Stockholm utvecklar vi våra processer och organisation för exploateringsprojekt och deltar i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av infrastruktur. Vi arbetar för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Bolaget har under april genomfört steg 1 i årets risk- och sårbarhetsanalys (RSA). Steg 2 är påbörjad och kommer att avslutas i juni.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten

Stockholm växer och inom 15 år når vi gränsen för vår nuvarande produktionskapacitet för dricksvatten. Vi planerar därför att öka kapaciteten genom en helt ny produktionslinje på Lovö vattenverk samt genom att bygga bort flaskhalsar. En viktig åtgärd för att öka kapaciteten är att täcka över långsamfilter för att förhindra algtillväxt och det arbetet kommer att påbörjas på Norsborgs vattenverk. Fosforbelastningen i reservvattentäkten Bornsjön ska minska för att säkerställa vattentillgången. Eftersom vattenproduktionen är en sårbar samhällsfunktion ska skalskydd och processövervakning förbättras. Insatser i nuvarandeanläggningar för att säkra dess funktion och kapacitet kommer att genomföras.

Ett växande Stockholm innebär ett större dricksvattenledningsnät, som ökar sårbarheten i huvudvattenledningsnätet. Vi måste på sikt satsa på större redundans i huvudvattenledningsnätet för att kunna säkerställa distributionen vid ökad vattenproduktion. Vi ska också göra insatser för att säkerställa dricksvattenkvaliteten i distributionsanläggningarna (reservoarer och pumpstationer) och i samband med arbeten i ledningsnätet.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

Bolagsmål: Vi finns till för våra kunder

Under de kommande åren ska vi öka kundfokus i hela organisationen och skapa en gemensam kundsyn och ett genomtänkt kundbemötande. Vi ska utveckla medarbetarnas förståelse för kundfrågor samt säkerställa enhetlighet och hög kvalitet i vårt bemötande. Då delar av verksamheten bedrivs på entreprenad är det viktigt att även entreprenörer inkluderas för att känna sig delaktiga och bli goda ambassadörer för att sprida våra budskap vidare.

Bolaget ska fortsätta att förädla synergier av sammanslagningen av verksamheterna vatten och avfall så att vi i möjligaste mån arbetar på ett enhetligt sätt med våra kunder. I februari bytte vi namn till Stockholm Vatten och Avfall för att tydliggöra vårt uppdrag och ska arbeta

för att uppfattas som en sammanhållen organisation i mötet med våra kunder och vår omvärld. Med tydlig och proaktiv kommunikation ska vi berätta vilka vi är, vad vi vill och vad vi gör vilket leder till ett starkt varumärke med hög kännedom och högt förtroende.

Våra tjänster och service ska ha hög tillgänglighet, vara användarvänliga och utvecklas efter kundens behov. För att förenkla för kund implementeras ett gemensamt verksamhetssystem för vatten och avfall vilket öppnar för målgruppsanpassad service och kommunikation.

Vi ska hitta fler samarbetsmöjligheter för att nå ut till fler och för att möta framtidens utmaningar. För att minska avfallsmängden och att värna vattenmiljön måste vi engagera och motivera stockholmarna till en hållbar livsstil. Det kan vi göra genom att utveckla den pedagogiska kommunikationen och sprida våra miljöbudskap på spännande och nyskapande sätt.

Under våren pågår förberedelser för att fusionera Stockholm Vatten VA AB till Stockholm Vatten AB per den 1/6. Genom fusioneringen vinner vi stor intern effektivitet, men även detta skapar en tydlighet gentemot våra kunder.

Ett klimatsmart Stockholm

De flesta av ägardirektiven som direkt riktar sig till Stockholm Vatten och Avfall återfinns inom miljöområdet. Klimatpåverkan har identifierats som en av de stora utmaningarna framöver, och ligger också till grund för att bolagsmålen på kort och lång sikt ska sträva mot att minska stadens sårbarhet för ett klimat i förändring.

Klimatförändringar kan leda till försämrad råvattenkvalitet och fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall. Teknik för att hantera sämre råvattenkvalitet utvärderas. I projektet för Stockholms framtida avloppsrening tas höjd för att hantera ökade vattenflöden.

Energianvändningen är hållbar

Stockholm Vatten och Avfall har en energikrävande verksamhet – över 130 GWh el används per år och merparten av detta används för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Vi arbetar med energieffektiviseringar, men elanvändningen ökar i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. I reningsverken produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonsbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen. Under 2017 kommer verksamheten att energikartläggas och åtgärdsförslag tas fram i enlighet med de nya lagkraven.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholm Vatten och Avfall bidrar till målet genom reningsverkens biogasproduktion, som uppgraderas till fordonsbränsle. Under ombyggnationen i Henriksdal till Stockholms Framtida Avloppsrening kommer möjligheten till en ökad biogasproduktion dock att påverkas. Verksamhetens egna bilar tankas till största del med biogas från våra reningsverk. Vid upphandlingar av entreprenader ställs också miljökrav på fordonsbränsle.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholm ska ha en hållbar mark- och vattenanvändning. Ett led i detta arbete är att samverka med olika forskningsinstitut, exempelvis Kungliga Tekniska Högskolan (KTH).

Stockholm Vatten och Avfall samt miljö- och hälsoskyddsnämnden har därför i uppdrag att stötta KTH:s uppbyggnad av ett nytt vattencentrum för innovation och forskning.

Stockholm Vatten och Avfall upprättar tillsammans med Miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Samtidigt pågår arbete med att spåra fastigheter med spillvattenledningar som är felaktigt kopplade till dagvattennätet för att minska belastningen på recipienterna. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar till sjöar och Stockholms Framtida Avloppsrening kommer innebära att bräddpunkter till sjöar byggs bort. Arbete pågår också för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020. För detta finns en dedikerad enhet som jobbar uteslutande med åtgärder för att öka matavfallsinsamling och minska matsvinn, genom information, utformande av incitament och tekniska lösningar. En sådan lösning är uppförandet av en optisk sorteringsanläggning i Högdalen.

Antalet anslutna hämtställen ökar planenligt men ökningstakten i ton är lägre. Under årets tre första månader har mängden matavfall ökat med 18% i jämförelse med motsvarande period 2016 men ligger under plan per månad. Förutom uppsökande verksamhet pågår en rad informationsinsatser för att öka kunskapen hos stockholmarna och stadens verksamheter om matavfallsinsamlingens besparingseffekter på både miljö och ekonomi. Bolaget medverkar också i projekt MACRO för att bli utreda möjlighet för kvarn-till-tank-system för matavfallsinsamling. En revidering av matavfallsstrategin är framtagen för styrelsebeslut i juni.

Se vidare under bolagsmålet ”Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall”.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholm Vatten och Avfall bedriver ett uppströmsarbete för att hindra utsläpp av gifter till avloppet från industrier. I arbetet ingår information och kontroll tillsammans med Miljöförvaltningen. I övrigt arbetar bolaget mot målet genom att ställa miljökrav i upphandlingar och att bedöma och begränsa de kemikalier som finns i verksamheten.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten

Stora utmaningar väntar omhändertagandet av Stockholms avloppsvatten. Förutom en ökande befolkning och klimatförändringar kommer skärpta reningskrav från nya EU-direktiv och nya villkor. För att möta utmaningarna byggs Henriksdals reningsverk om med ökad kapacitet och ny reningsteknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet som idag går till Bromma reningsverk kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk. Under tiden för ombyggnationen, som kommer att innebära påfrestning för den löpande driften på Henriksdal och Bromma, kommer vi få arbeta hårt för att klara av reningskraven i tillståndet med ökad belastning. Ombyggnationen kommer också att påverka vår möjlighet att producera biogas, vilket gör det svårt att leva upp till ågardirektivet om ökad biogasproduktion.

En annan stor utmaning är att klara skärpta krav på slamkvaliteten från den nya slamförordningen och från REVAQ-certifieringen av avloppsslammet. Vi ska intensifiera

arbetet med att förhindra utsläpp till avloppsledningsnätet som förorenar avloppsslam och avloppsvatten.

Spill- och dagvattennätet behöver dimensioneras och underhållas för att klara påfrestningen från ett förändrat klimat där häftiga skyfall blir allt vanligare. För att möta behoven måste förnysetakten öka och vi behöver särskilja spill- från dagvattenförande ledningar i den mån det är möjligt. Bolaget ska även upprätthålla stadens skyfallskartering som ska användas i planering av nya stadsdelar. För att åtgärda kapacitetsbrister, felkopplingar och inläckage ska vi öka den systematiska felsökningen och åtgärder därefter.

Hanteringen av dagvatten är en prioriterad fråga och vi arbetar för att skapa en samsyn i staden genom stadens dagvattenstrategi. Enligt denna ska bland annat lokala dagvattenlösningar utvecklas och användas i så stor utsträckning som möjligt för att avlasta både avloppsledningsnät och reningsverk.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

Bolagsmål: Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Avfallsplanen omfattar hela stadens avfallshantering och innehåller mål och åtgärder för såväl Stockholm Vatten och Avfall som andra verksamheter i staden. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är en 70-procentig insamling av matavfallet till år 2020, vilket kräver stora satsningar på kommunikation, incitament och lösningar för matavfallsinsamling. En sådan lösning är uppförandet av en optisk sorteringsanläggning i Högdalen.

Stockholm Vatten och Avfall ska förebygga uppkomsten av avfall och stävja matsvinnet genom informationssatsningar till invånare och verksamheter. Vi ska stimulera återbruk, materialåtervinning och matavfallsinsamling genom kommunikation, taxestyning, utveckling av teknik och insamlingsmetoder samt tillsyn i nära samarbete med våra entreprenörer. En ny behandling av trädgårdsavfallet kommer att testas i Sveriges första anläggning för biokol, som bland annat kommer användas till planteringar i stadsmiljön.

Under 2017 kommer insamlingen av hushållsavfall att effektiviseras genom nya entreprenörsavtal, där varje entreprenör får ett helhetsansvar för ett område. En annan stor förändring gäller hushållens grovavfall där nya entreprenader handlas upp till 2019. Insamlingen delas in i geografiska områden där återvinningscentralerna blir navet för verksamheten. Tilldelade entreprenörer kommer ges större funktionsansvar som bland annat innefattar utveckling av nya systemlösningar för insamlandet av grovavfall som passar även de stockholmare som inte har bil.

Vidare satsningar behövs för att öka insamlingen av farligt avfall och skilja det från annat avfall. Bolaget ska fokusera på att utveckla bra insamlingslösningar för farligt avfall och genomföra effektiva informationsinsatser. Ett exempel är utplacering av automatiska miljöstationer. Avfallshanteringen ska anpassas bättre till människan och det innebär att vi måste utveckla insamlingssystemen för att göra dessa mer tillgängliga för invånarna och skapa en bra arbetsmiljö för våra entreprenörer.

För att kunna skapa effektiva lösningar för avfallshantering krävs att avfallsfrågorna kommer in i ett tidigare skede i stadsplanering och nybyggnation än vad som sker idag. Därför måste

vi skapa samarbetsformer med andra aktörer inom staden samt utveckla, förankra och sprida riktlinjer för avfallslösningar.

Under 2017 görs en genomlysning av huvudmannaskapet för sopsugsanläggningar. Vid ett överförande av huvudmannaskapet till Stockholm Vatten och Avfall kommer detta att få konsekvenser i form av ekonomiska resurser för framtida anläggningar men även för planering och hantering av befintliga och kommande system.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholm Vatten och Avfall har ett väl utvecklat samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen i att erbjuda möjligheter arbete för fler stockholmare. Under 2017 höjer bolaget ambitionsnivån och fokuserar på att hitta fler möjligheter, t ex Stockholmsjobb och praktiktillfällen via Jobbtorg Stockholm. Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ungdomar möjlighet till sommarjobb i stadens regi, och har erbjudit 13 platser, vilket är över målet.

Under 2017 kommer vi också att undersöka möjligheterna att kravställa upphandlingar avseende leverantörers medverkan.

Administrativa projekt

Som en samhällsbyggare i framkant ska vi satsa på och ligga långt fram inom digitalisering och moderna verktyg. Vi har också ett behov av att förbättra och effektivisera vår systemstruktur. Vid revisioner har framkommit att vi behöver utveckla informationshanteringen och göra den mer enhetlig för att säkerställa spårbarhet och långsiktig tillgång till vår dokumentation. Ett projekt för att integrera VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt debiteringssystem pågår och förväntas vara implementerat under 2018. Projekt pågår även för att implementera mobila lösningar/appar som kommer att kunna öka den interna effektiviteten och tillgängligheten för våra kunder och entreprenörer.

Fusion av Stockholm Vatten VA AB till Stockholm Vatten AB genomförs den 1/6 2017. Genom fusionen ökar vi den interna effektiviteten och skapar tydlighet gentemot våra kunder.

Bolagsmål: Vi har hållbara effektiva processer

En viktig utgångspunkt för att uppnå hållbara och effektiva processer är att arbeta mer processororienterat. Stockholm Vatten och Avfalls processer finns idag beskrivna på en mycket övergripande nivå och därunder är processerna fragmentariskt kartlagda.

Under våren har vi inlett ett arbete med att definiera våra huvudprocesser och utveckla verksamhetsledningssystemet så att det ger bättre styrning och stöd till verksamheten. Det pågår även en särskild genomlysning av kundprocessen för att förbättra interna rutiner och ansvar. Under perioden har vi även påbörjat ett projekt för att införa ett nytt verksamhetsledningssystem som ska stödja ett processororienterat arbetssätt, tillgodose lagkrav

och andra riktlinjer samt information och dokumentation av verksamheten. Där ska även bolagets kvalitetssystem ingå.

Dagvattenhantering/VA-ledningsnät

För att vårt ledningsnät och våra anläggningar ska kunna hålla för kommande generationer och inte innebära stora ekonomiska påfrestningar i framtiden utvecklar vi det förebyggande underhållet på anläggningar och ledningsnät och öka förnyelsetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Initiativ kopplade till VA-ledningsnätet och dagvattenhanteringen återfinns under bolagsmålen ”Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten” och ”Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten” som finns beskrivna under inriktningsmålen ”Ett Stockholm håller samman” och ”Ett klimatsmart Stockholm”.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Stockholm Vatten och Avfall jobbar vidare med att könsdifferentiera statistik och säkerställer att de kartläggningar vi gör är könsdifferentierade. Sedan 2015 tas en årlig resurs- och kompetensförsörjningsplan fram där både köns- och åldersperspektivet synliggörs i planeringen av den kommande kompetensförsörjningen. I en ny enkät för att kartlägga den sociala och organisatoriska arbetsmiljön går resultatet att könsdifferentiera och ligger till grund för analys av jämställda förutsättningar på arbetsplatsen. Den årliga lönekartläggningen är ytterligare ett verktyg för att säkerställa jämställda förutsättningar och motverka osakliga löneskillnader.

Under hösten 2016 implementerades en ny lönetjänst som kommer att ge förbättrad möjlighet till uppföljning och statistik. I bolagets förbättringsarbete kring planerings- och uppföljningsprocessen kommer också könsperspektivet att lyftas särskilt.

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

Bolaget inledde i slutet av 2015 en utbildningssatsning inom diskrimineringsområdet som fortsatt under 2016. Samtliga medarbetare har genomgått utbildningen som är obligatorisk, och under utbildningen har flera utvecklingsområden som bolaget kommer att arbeta vidare med identifierats. Bland annat togs ett dialogverktyg fram för att stärka en gemensam metodik i att föra diskussioner kring beteenden och kultur i enheter och grupper. Fokus under 2017 kommer att vara på att implementera dialogverktyget och vidareutveckla samtalsklimat och företagskultur.

En enkät för att kartlägga den organisatoriska och sociala arbetsmiljön där resultatet går att könsdifferentiera är framtagen. Nollmätning sker i december 2016 och under 2017 planeras minst två mätningar gemensamt i bolaget. Resultatet kommer att ligga till grund för vidareutveckling och förbättringar. Under våren har en arbetsmiljöutbildning med fokus på arbetsmiljölagstiftningen och särskilt de sociala och organisatoriska arbetsmiljöfrågorna genomförts för chefer och arbetsledare.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholm Vatten och Avfall stävar efter att vara ett föredöme som arbetsgivare främst

genom att erbjuda medarbetarna kompetens- och karriärutveckling samt en hälsofrämjande arbetssituation med möjlighet till balans i livet goda förutsättningar att kombinera arbetsliv och yrkesliv. Bolaget använder sedan 2016 stadens kompetensutvecklingsportal vilket ger medarbetare en bättre överblick över vilken utveckling som finns tillgänglig och möjlighet att ta egna initiativ till vidareutveckling.

Under T1 har ett medarbetarkörkort tagits fram med modulvis information om hållbarhet, medarbetarskap, kund/kommunikation, förbättringsarbete, bolagets styrning samt rutiner inom ekonomi, inköp personal. Pilotutbildningar kommer att hållas i maj. Ambitionen är även att under året bygga e-utbildningar i portalen vilket kommer att innebära ytterligare möjligheter för medarbetarna.

Bolaget anskaffade under 2016 in ett lönekartläggningsverktyg i syfte att skapa en tydlighet och transparens kring vilka krav som ställs på olika befattningar och hur olika arbetsuppgifter är värderade. Under T1 har bolaget tagit fortsatta steg sitt arbete med att förtydliga befattningarna i bolaget, och detta arbete kommer att fortsätta under året.

Under 2016 genomfördes ett hälsofrämjande projekt med syfte att systematisera det förebyggande arbetet, höja medvetenheten hos chefer och medarbetare samt att erbjuda ett hälsoprogram som är tillgängligt för alla. Under 2017 kommer satsningen att fortsätta med ytterligare insatser för att höja medvetenheten hos anställda och stödja positiva livsstilsval. Ett nytt hälsoprogram med ett tydligare fokus på riskgrupper kommer att tas fram och genomföras under 2017.

Bolagsmål: Vi är en attraktiv arbetsgivare

Stockholm Vatten och Avfall ska vara ett föredöme som arbetsgivare och ha ett gott rykte på arbetsmarknaden. Att vi lyckas attrahera och behålla kompetenta och drivna medarbetare är en förutsättning för att lyckas med våra utmaningar. Att införa interna karriärvägar är en av våra satsningar för att behålla kompetens.

Vi har identifierat mångfald, likabehandling samt ett mer systematiskt arbete med psykosocial arbetsmiljö som viktiga frågor att utveckla. Satsningar på en säker arbetsmiljö, där inga medarbetare skadas i arbetet, ska genomföras. Detta gäller även inom projekt där entreprenörer anlitas, så som Stockholms Framtida Avloppsrening.

Bolaget behöver skapa en snabbare och säkrare resursförsörjning genom att effektivisera och förtydliga rekryteringsprocessen och introduktionsprocessen. Under första tertialet har förenklade rutiner införts för att korta ned startsträckan för nyanställda, konsulter och inhyrd personal. Samtidigt har en platsintroduktion av nyanställda med rundvisning, genomgång av rutiner och verktyg införts.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholm Vatten och Avfall arbetar med ständiga förbättringar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, internt såväl som externt. Detta innebär t ex att vi aktivt arbetar med att tillgänglighetsanpassa våra anläggningar och arbetsplatser, men även med digital tillgänglighet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolaget håller samråd och löpande kommunikation med påverkade grupper vid t ex byggnation för Stockholms framtida avloppsrening och andra infrastrukturprojekt såsom anläggning för optisk sopsortering. En nära kommunikation med olika målgrupper i samband med projektet för att nå stadens mål för matavfallsinsamling pågår fram till 2020.

Bolaget har huvudansvar för den fortsatta driften av GlashusEtt i Hammarby sjöstad med uppdrag att informera brett om stadens miljö- och klimatarbete. Prioriterade målgrupper ska vara barn och ungdomar. Bolaget kommer under året att utreda verksamhetsinriktningen och verksamhetens ekonomiska förutsättningar.

För att tillgodose behoven hos våra olika kundgrupper pågår ett löpande arbete med att utveckla webblösningar som gör det så enkelt som möjligt för alla kunder att uträtta sina ärenden på webben. Under första tertialet har Stockholm Vatten och Avfall i anslutning till den gemensamma debiteringslösningen påbörjat ett projekt för att införa en applikationsplattform för digital tillgänglighet och förenkling för kunder och entreprenörer.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholm Vatten och Avfall har en bred verksamhet med upphandlingar inom många olika områden såsom byggentreprenader, driftentreprenader för avfallsinsamling, material för våra anläggningar och ledningsnät. Det finns en vana och ett stort engagemang i organisationen att ställa och följa upp krav som bidrar till hållbarhet inom klimat- och miljöområdet. Vår största utmaning är att i än högre grad upphandla för att bidra till stadens mål om demokratisk hållbarhet och socialt ansvar. Stadens tillämpningsanvisningar är ett mycket bra verktyg för generell utveckling och för att höja kunskapsnivån och ansvarstagandet i organisationen. Upphandlingsenheten kommer att använda tillämpningsanvisningarna som stöd och checklista i den inledande riskanalysen och planeringen av varje upphandling, och på så vis säkerställa att frågorna inte förbises i utformningen av förfrågningsunderlag och avtal.

Bolaget arbetar systematiskt med att utveckla upphandlingar och avtal, och kommer under 2017 att ha särskilt fokus på att analysera, förbättra och tydliggöra roller och ansvar i avtalsuppföljningsprocessen. Rutinerna för avtalsuppföljning skiljer sig idag åt beroende på avtalstyp och vilken del av verksamheten som är kontraktsägare. För att upphandling ska bli ett kraftfullt verktyg och effektivt kunna bidra till hållbar utveckling behöver vi en tydlig, gemensam och brett förankrad avtalsuppföljningsprocess för hela organisationen. Som en del förbättringsarbetet kommer rutiner för systematisk uppföljning av upphandlade avtal att utarbetas och implementeras för att få enhetlighet. Under T1 har bolaget startat upp en beställarutbildning i organisationen för att öka kvalitet och kunskap både vad gäller kravställan och ansvar både för upphandling och uppföljning.

Bolaget kommer även att ta fram en code of conduct för att tydliggöra de krav som ställs på leverantörer vad gäller miljöhänsyn, hållbarhet, socialt ansvar mm.

Stockholms Hamn

Sammanfattning av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms Hamnar bidrar till besöksnäringen genom färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna. För 2017 är det en ökning av antalet färjepassagerare. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med direktkonsumtion i Stockholmsregionen på fem miljarder kronor.

Under 2017 har de senaste årens dominerande utvecklingsprojekt, Värtapiren och utbyggnad Kapellskärs hamn, tagits i full drift. Med de moderna anläggningarna underlättas både gods- och passagerarflödet som hittills i år ligger några procent över föregående år. Antalet bokade kryssningsanlöp 2017 pekar på en rekordsäsong. Årets första kryssningsfartyg, National Geographic Orion, anlöpte Stockholm den 30 april. Under året fortsätter nu byggandet av Stockholm Norvik Hamn. Med en ny modern hamn flyttas stora godsmängder från väg till vatten. Arbetet med att underhålla stadens kajer fortsätter. Hittills i år har det satsats 17 Mkr för upprustningen.

Stockholms Hamnar fortsätter uppfylla KFs mål Ett klimatsmart Stockholm. Under 2017 sker ett arbete med nya miljörabatter för fartygen som ska vara implementerade 1 jan 2018. Av de egna fordonen är det truckarna som står för den största förbrukningen av drivmedel och koldioxidutsläppet. Under 2017 tankas truckarna med Preem Evolution, en Svanenmärkt diesel, delvis tillverkad av tallolja, som minskar koldioxidutsläppet med 30-40 procent. Stockholms Hamnar samarbetar med truckleverantörer och motortillverkare för att öka andelen förnybart drivmedel i truckarna. Utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsätter, i år med ytterligare en anläggning.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Hamnars dominerande gods- och passageravolymer finns mellan Sverige och Finland. Godset står för cirka 60 procent och passagerarantalet för cirka 70 procent av totala volymerna. För både gods och passagerare är de finska volymerna högre samma period än förra året. Både Polen och Lettland visar en fortsatt stark tillväxt med volymer väsentligt över föregående år.

I övrigt gynnas verksamheten av den fortsatt starka svenska ekonomin. Exportutvecklingen och den offentliga konsumtionen ökar mer än förväntat.

På fastighetssidan är det en mindre omsättningsminskning på grund av några omförhandlade avtal. I övrigt inga större överraskningar. Det är fortsatt låg vakansgrad i fastighetsbeståndet.

Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn påverkar i hög grad avskrivningarna som ökar 2017. Även räntekostnaderna påverkas. Prognosen pekar på att Stockholms Hamnar uppfyller budgeterat resultat om 85 Mkr.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslutet

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 87 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet 70 Mkr för 2017.

Rörelsens intäkter, kostnader och finansiella poster

Total omsättning för tertial 1 2017 uppgår till 215 Mkr, vilken är en ökning med två Mkr mot budget. Det är godsvolymer som ökar, både mot budget och mot föregående år. Antalet färjepassagerare är dock något lägre för årets första månader jämfört med 2016. På fastighetssidan ligger intäkterna på budget men högre än föregående år. Det är främst de nya ytorna i Värtaterminalen som höjer intäkterna jämfört med förra året. Vakansgraden i fastighetsbeståndet ligger på cirka fyra procent.

Rörelsens totala kostnader är åtta Mkr lägre än budget. För de olika kostnadsdelarna är utfallet följande i jämförelse med budget: underhållskostnaderna är tio Mkr lägre, det är främst sprängningen av grundet utanför Strömkajen som ännu inte påbörjats. Driftkostnaderna en Mkr högre.

Totalt är personalkostnaderna 43 Mkr, vilket är fem Mkr lägre än budgeten. Det är dock inte reserverat något för 2017 års lönerevision, som för tjänstemännen innebär en ökning på runt två procent.

Avskrivningar är sex Mkr högre än budget. Beror främst på att komponentindelningsen för de två stora projekten, som aktiverades vid årsskiftet, inte var klar vid budgettillfället. Det ger en något snabbare avskrivningstakt än tidigare bedömningar.

För tertialet är medelantalet anställda i koncernen 163 personer. Budget för helåret var 175 personer. Differensen beror på att budgeten bygger på det tidigare sättet att räkna medelantalet anställda.

Investeringar

Stockholms Hamnar har under första tertialet investerar 372 Mkr. Den största posten avser utvecklingsprojekt Stockholm Norvik Hamn.

Årsprognos

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 87 Mkr, vilket uppfyller både budget och ägarkravet.

Rörelsens intäkter, kostnader och finansiella poster

Totala intäktsprognosen är 827 Mkr. Det innebär att intäkterna överstiger budget med 24 Mkr vilket är plus tre procent. Det är inom sjöfartssegmentet som hela intäktsskillnaden ligger. Förbättringen beror på både ökade volymer och nya kundavtal. Det är både ökning av hamnavgifter och hanteringsintäkter.

Fastighetssegmentet tappar nu en del arrendeintäkter på grund av den planerade avvecklingen av Loudden, som nu startat.

Rörelsekostnaderna är totalt 15 Mkr högre än budget. Spjälkar man upp posten så ser man både plus och minus. Underhållskostnaderna sjunker med 18 Mkr på grund av omdisponerat underhåll. Både drift- och personalkostnaderna ryms inom budget. Avskrivningarna däremot är 29 Mkr högre än budget. Vid budgettillfället fanns inte tillgång till den slutgiltiga komponentindelningen för de avslutade utvecklingsprojekten Kapellskärs hamn och Värtapiren. En mer exakt komponentuppdelning ger en kortare avskrivningstid (och högre avskrivning).

På personalsidan räknar Stockholms Hamnar med ett lägre antal anställda, 167 personer, än vad som sägs i budgeten. Antalet inhyrda personer är något högre än beräknat.

Nettoupplåningen bedöms uppgå till 3,7 mdkr den 31 december 2017. Det är en ökning av skulden med 0,9 mdkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med minst 0,3 mdkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 3,8 mdkr. Den prognostiserade låneräntan på cirka 1,2 procent överstiger budgeterade nivån som är 0,9 procent. En högre låneränta och ett ökat upplåningsbehov ger än högre räntekostnad på åtta Mkr för helåret.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

Ett Stockholms som håller samman

För att uppnå Stockholms stads mål med bostadsbyggande och ägardirektivet ”verka för att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls” lämnar Stockholms Hamnar mark i dels den tidigare Värtahamnen och dels längre fram i Frihamnen då oljehamnen Loudden läggs ner och Containerterminalen i Frihamnen flyttar till Stockholm Norvik i Nynäshamn.

Vid upprustning av stadens kajer avsätter Stockholms Hamnar över 20 Mkr under 2017. Genom att vara en välkomnande hamn med trygga och attraktiva kajer stöttar vi lokalsamhället med trivsamma, säkra och tillgängliga hamnområden som skapar välbefinnande och livskvalitet för resenärer, besökare och stockholmare. Allmänna och öppna delar är en levande del av staden.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Hamnen fortsätter arbetet med ytterligare solcellsanläggningar på sina byggnader. Redan idag producerar solcellsanläggningarna ca 400 000 kWh per år. Just nu byggs ytterligare en solcellsanläggning i Frihamnen, den blir klar till sommaren. Arbetet med installation av digitala elmätare är avslutat. Under 2017 sker en mer exakt debitering av elavgifter på hyresgästerna. Hamnen fortsätter utbyggnaden av ett gemensamt system, Citec, för energioptimering i fastigheterna.

Under 2017 deltar Stockholms Hamnar i stadens utredning om möjliga åtgärder/incitament som man kan bidra med för en fossilbränslefri sjöfart (uppdrag i Stadens strategi för Fossilbränslefritt Stockholm 2040).

Sedan 2006 har energianvändningen i fastigheterna minskat med 36 procent. Under samma tid har dock verksamhetsdelen ökat med 90 procent. För att kunna vidta rätt åtgärder sker nu en

kartläggning av de olika verksamheternas elförbrukning. Det är för att identifiera besparingspotentialen.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Av de egna fordonen är det truckarna som står för den största förbrukningen av drivmedel. I Containerterminalen har drivmedelsförbrukningen per lastad enhet minskat med 50 procent sedan 2006. Dessutom kommer utsläppen av fossil koldioxid minska i samband med att truckarna tankas med den nya dieseln Preem Evolution. Samarbetet med truckleverantörer och motortillverkare fortsätter. Målet är att öka andelen förnybart drivmedel i truckarna.

Stockholms miljö är giftfri

Stockholms Hamnar arbetar idag med SundaHus för att säkerställa att inget giftigt material ska byggas in i våra fastigheter. SundaHus har upphandlats som stöd åt Stockholms Hamnar. Just nu sker ett arbete med att öka användandet av SundaHus i Hamnens projekt.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Prognosen för 2017 pekar mot att en person från Jobbtorget erbjuds plats. Under 2017 har den person som kom in från Jobbtorget förra året fått en projektanställning.

Administrativa projekt

Nedan nämns några av Hamnens administrativa projekt:

- **ITS** – ett avancerat logistiksystem för optimering av godsflödet i hamnområdet. Tas successivt i bruk på nya Värtapiren och i Kapellskär.
- **Hamnens nya intranät med integrerat ledningssystem, samarbetsytor och dokumenthantering.** Under 2017 sker en pilotuppsättning med den nya programvaran Office 365 för ett modernt intranät med ledningssystem, samarbetsytor och ett system för att skapa en bättre systematik och spårbarhet bland verksamhetens dokument.
- **Ärendehanteringssystem för IT- och säkerhetsenheten har upphandlats**
- **Ett nytt modernt tidrapporterings- och resursallokeringsystem för Stockholms Hamnar är under upphandling.**

Ett demokratisk Stockholm

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

Funktionshinderfrågorna är naturliga delar i Stockholms Hamnars bygg- och anläggningsprojekt. Tillsammans med flera bolag inom staden är Stockholms Hamnar delaktiga i Tillgänglighetsrådet som träffas minst tre gånger per år och diskuterar aktuella frågor inom området. Hamnens fastighetsavdelning jobbar enligt en plan för insatser inom tillgänglighet i deras fastigheter och miljöer. Det är alltifrån skyltning till att göra framkomligheten lättare.

Arbete med jämställdhet och mångfald pågår löpande vid rekryteringar. Varje år genomförs lönekartläggning enligt lag. Rekryteringsprocessen är uppdaterat under kvartal 1 för att säkerställa att vi arbetar med kompetensbaserad rekrytering och att ingen diskriminering sker. Inför sommarsäsongen 2017 har Stockholms Hamnar redan rekryterat tolv feriearbetande ungdomar genom Stockholms stad till trädgårdsgruppen. Eventuellt ska två personer rekryteras från Jobbtorget till Hammarbyslussen.

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

I de etiska riktlinjerna har Stockholms Hamnar – genom workshops med medarbetarna – lyft fram de viktigaste frågorna inom etik och moral. I de fyra workshops om personalpolicyn som genomförts under april månad med cheferna inom Hamnen har de etiska frågorna varit en ingrediens.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I de workshops, som nämns i stycket ovan, har fokus lagts på resultatet från medarbetarundersökningen och nya personalpolicyn. Hamnen fortsätter att få relativt höga värden i medarbetarundersökningen även om AMI sjönk något. På flera avdelningar har sedan cheferna fortsatt diskutera resultatet av medarbetarundersökningen och personalpolicyn på sina avdelningar.

Arbetsmiljön har högsta prioritet när det gäller våra medarbetare, våra kunder och andra som vistas eller verkar inom Stockholm Hamnars områden. Synpunkter från Arbetsmiljöverkets planerade revision som skedde i slutet av april bildar grund för det fortsatta arbetet med att stärka arbetsmiljön.

Vid vår senaste lönekartläggning 2016 bekräftades att det inte är någon löneskillnad mellan män och kvinnor i Stockholms Hamnar. 2017 års lönerevision för tjänstemännen har precis startat.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Vi utvecklar trygga, säkra och tillgängliga hamnområden med terminaler för gods och passagerare. Genom att vara en välkomnande hamn med trygga och attraktiva kajer stöttar vi lokalsamhället med trivsamma, säkra och tillgängliga hamnområden som skapar välbefinnande och livskvalitet för resenärer, besökare och stockholmare. Under 2017 fortsätter, som planerat, underhållet av Stadens kajer. Under årets första kvartal är det upprustning och underhåll till ett värde av 17 Mkr.

Stockholms Hamnar fortsätter att ta sitt ansvar som en professionell hyresvärd ur ett hållbarhetsperspektiv. Anpassningarna som görs i Hamnens fastighetsbestånd syftar till att lokalerna ska vara tillgänglighetsanpassade. Det bygger på planen för funktionshinderfrågor som innebär att alla ska kunna förflytta sig, vistas i inne- och utemiljön samt få information utifrån sina förutsättningar. Det senaste exemplet på en byggnad som uppfyller de nya kraven är den nya terminalbyggnaden på Värtapiren. Den erbjuder, inte bara resenärerna utan även Stockholmare tillgång till en fin del av hamnområdet. Under 2017 tar den naturliga driften vid.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholms Hamnar fortsätter att kommunicera med Stadens invånare genom ett flertal sociala medier; Facebook, twitter och vår webbplats.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet

Stockholms Hamnar har tagit fram en CSR-strategi för sitt arbete med social hållbarhet. Strategin har två målbilder som utgår från två av stadens inriktningsmål:

Ett Stockholm som håller samman – Stockholms Hamnar en välkomnande hamn med trygga, attraktiva och tillgängliga hamnområden för besökare, boende, hamn- och fastighetskunder.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm – Stockholms Hamnar är en attraktiv arbets- och uppdragsgivare som värnar om en arbetsmiljö fri från diskriminering och med goda arbetsvillkor för både medarbetare och leverantörer.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholms Hamnars mål är ”Kloka inköp – våra inköp är hållbara” innebär att Stockholms Hamnar ställer höga hållbarhetskrav inom miljö, ekonomi och socialt ansvar vid alla upphandlingar/inköp. Kraven följs upp och återkopplas.

Stockholms Hamnar har en uppförandekod som innebär att våra entreprenörer och leverantörer omfattas av våra grundläggande sociala krav. Vid varje upphandling ställs utöver detta höga säkerhets- och arbetsmiljökrav, främst i bygg- och anläggningsprojekt men även andra upphandlade tjänster. De människor som är vår förlängda arm ska ha samma skydd som våra medarbetare vad gäller säkerhet och arbetsmiljö.

Under tertial 1 har Hamnen tagit fram en modell för att göra integrerade avtalsuppföljningar där både ekonomiska, miljömässiga och sociala krav följs upp. Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte igår ligger på 100 procent i de genomförda upphandlingarna.

Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten har genomförts i huvudsak enligt plan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 82 mnkr vilket är 13 mnkr högre än budgeterat och 6 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 262 mnkr vilket är 13 mnkr högre än budget och 13 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2016 får full intäktseffekt under 2017.

Rörelsens kostnader uppgår till 177 mnkr vilket är lika med budget och 19 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ökade närelaterade kostnader, ökade kostnader för IT-relaterade utvecklingsprojekt, en högre volym inhyrd bemanning samt resursförstärkning till följd av den ökade efterfrågan på bolagets produkter.

Finansnettot uppgår till -3 mnkr vilket är lika med budget och föregående år.

Investeringarna uppgår till 20 mnkr vilket är 49 mnkr lägre än budget och 3 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av periodiseringseffekter i utbyggnaden till kommersiella fastigheter i innerstaden.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Förbättra lokalutnyttjandet

Stokabs styrelse har under våren fattat ett beslut om omlokalisering av verksamheten till Globenområdet med en planerad inflyttning november 2018. Fastigheten dit verksamheten skall flytta är under uppförande av Fabège.

Energianvändningen är hållbar

Stokab bygger en nätstruktur för miljövänlig drift. Fiberutbyggnaden fortsätter enligt uppdrag från kommunfullmäktige. Stokabs nätstruktur är utformad för att underlätta drift och underhåll av nätet både för kunder och för Stokabs egna verksamhet med bl.a. minskade transporter som följd.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stokab har genom utbyggnaden av den fiberbaserade nodstrukturen till kommersiella- och flerfamiljsfastigheter i Stockholms stad skapat en möjlighet till mer arbete från hemmet och digitala möten.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Utifrån Stokabs CSR-strategi och pågående projekt med kommande hållbarhetsredovisning i GRI-standard har Stokab under perioden genomfört en intressentdialog. Stokab arbetar vidare med resultatet från intressentdialogen.

Stockholms miljö är giftfri

Stokab har i de senaste upphandlingarna av anläggningsmateriel ställt krav beträffande EUs-kandidatförteckning och Byggvarubedömning.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själv

2 ungdomar har under perioden arbetat inom bolaget kärnverksamhet som extra resurser. Vidare har bolaget genomfört en behovsanalys av sommarjobbare.

Administrativa projekt

Stokab gick in i den av Stockholms stads gemensamma Agresso-plattformen den 11 januari 2017. Det förberedande arbetet har gått bra med samtliga leveranser enligt tidplan och med rätt funktionalitet. Under tertialet har mycket tid och kraft lagts ned på att få hela uppsättningen att fungera för samtliga medarbetare.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Det sker löpande kartläggning och analys av jämlikhetsdata. Denna information beaktas vid tjänstetillsättning. Rekryteringsprocessen utformas så att bolaget attraherar både män och kvinnor. Personalansvariga chefer utbildas kontinuerligt inom jämställds- och mångfaldsfrågor. Lönekartläggning är genomförd och analys utifrån jämställdhet har skett inför årets lönerrevision.

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

Under perioden har arbetsmiljöutbildning för personalansvariga chefer genomförts om social och organisatorisk arbetsmiljö (2015:4) som en del av det förebyggande arbetet. Stokabs medarbetarundersökning har analyserats utifrån sociala förhållanden på arbetsplatsen.

Staden skall vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktig strategisk som operativ strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer. Detta med syfte att chefers och medarbetares fulla potential skall kunna uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås.

Stokabs resultat är också beroende av entreprenörernas prestationer. I syfte att på lång sikt säkra tillgång till kompetenta och rätt utbildade fibertekniker har Stokab påbörjat ett samarbete med yrkeshögskolan i Nyköping.

Inför kommande omlokalisering har arbetsgrupper startat med syfte att engagera medarbetarna i planeringen av de nya lokalerna samt även skapa delaktigheten avseende den fysiska och sociala miljön i de nya lokalerna.

Stockholm skall vara en tillgänglig stad för alla

I arbetet med att göra Stockholm tillgängligt för alla har Stokab en central roll för den digitala tillgängligheten. Under tertialet har den digitala utbyggnaden fortsatt och fastigheter i Gamla

Stan och kommersiella fastigheter i innerstaden har anslutits till Stokabs nodbaserade nät. Planeringen försätter så att ej anslutna fastigheter i inner- och ytterstad erbjuds möjligheten till anslutning till Stokabs nodbaserade nät.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolaget har implementerat en rutin för hantering av synpunkter och klagomål från allmänheten.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stokab ställer miljökrav kopplat till respektive upphandlingen där så är lämpligt. Beträffande entreprenadupphandlingar ingår i avtalshandlingarna de gemensamma miljökraven som är överenskomna mellan Göteborgs, Malmös och Stockholms Stad samt Trafikverket.

Avtalsuppföljning sker generellt i s.k. kategoriteam. Beträffande entreprenadarbeten sker den systematiska avtalsuppföljningen på de byggmöten som regelbundet genomförs.

Stockholm Parkering

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets mål och uppgifter

Bolagets främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage och ha hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Garagen ska möta behovet i nya områden och leda till minskad gatuparkering i befintliga områden. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och har som enda syfte att avlasta gatunätet. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddstationer installeras i bolagets anläggningar. Bolaget ska föra en dialog med bilpoolsföretag för att erbjuda attraktiva platser samt arbeta med hållbar mobilitet.

Bolaget deltar i stadens pilotprojekt med hållbara dagvattenlösningar. Bolaget arbetar med samnyttjande av parkeringsplatser genom parkeringsköp i bland annat Hagastaden, Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafikenämnden.

Ett Stockholm som håller samman

Ägardirektiv för 2017-2019

- vara aktiv i stadens planarbete för att möjliggöra en minskning av antalet gatuparkeringar och öka andelen parkeringar på tomtmark
- initiera förslag till nya parkeringsgarage för att möjliggöra en minskning av gatuparkeringarna och stödja framkomligheten i staden
- skapa fler cykelparkeringsplatser som en integrerad del i en mobilitetslösning
- ansvara för byggande och drift av stadens cykelgarage
- införa cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen i bolagets fastigheter
- fortsätta utbyggnaden av laddningsmöjligheter i bolagets anläggningar
- successivt jämna ut avgiften mellan elbilsplats och övriga platser
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för kunderna
- tillgodose behovet av ett ökat antal parkeringsplatser för infart och utfart, bland annat genom samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner
- verka för att befintlig parkeringskapacitet utnyttjas optimalt
- erbjuda sommarparkering i vissa av bolagets parkeringsanläggningar

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Arbetet med att skapa nya cykelparkeringar i befintliga P-anläggningar fortsätter under 2017 som en integrerad del av en mobilitetslösning. Bolaget har hittills installerat cykelparkeringsplatser i 31 anläggningar. Ytterligare 3 är planerade under året. Cykelparkeringarna har installerats i olika typer av anläggningar.

Cykelparkeringsrätten fortsätter att öka och finns numera i 18 anläggningar. Bolaget planerar

att antalet ska vara 20 före årets slut. Cykelparkeringsrätten innebär att månadskunder ges möjlighet att parkera cykeln i flera av bolagets utvalda garage.

I slutet av 2015 beviljades Stockholm Parkering ett bidrag om 6,1 mnkr från Naturvårdsverket genom Klimatklivet för utbyggnad av laddplatser för elbilar. Planen har varit att installera cirka 300 under en 3-årsperiod. Under 2017 kommer bolaget att färdigställa ytterligare cirka 100 laddplatser. Bolagets totala antal laddplatser kommer att närma sig 1 000 under slutet av år 2017.

Bolaget har från och med 2017 permanentat och utökat försöken med sommarparkering. Under 2016 erbjöd bolaget på försök sommarparkering i 5 anläggningar. I år har Stockholm Parkering utökat antalet anläggningar till 20. Sommarparkering erbjuds bland annat i Brommaplan P-hus, Sjöstaden P-hus och i Älvsjö under perioden 15 juni till 15 augusti.

Bolaget kommer under året ta de första stegen för att på förhyrda bilplatser jämna ut avgiften mellan p-platser med och utan laddplats.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Utifrån stadens vision, de fyra inriktningsmålen och ägardirektiven har Stockholm Parkering en egen vision för att tydligare nå målen. Bolagets vision är: Vi skapar utrymme för Stockholm att växa.

Bolaget frigör gatuutrymme för det växande Stockholm genom att bygga nya parkeringsanläggningar och nyttja anläggningarna optimalt. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av ett nettotillskott av parkeringsplatser öka utrymmet för den rörliga trafiken, bussar, cyklar och ett mer levande gaturum.

Stockholm Parkerings affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och god miljö bidra till ett klimatsmart Stockholm.

Stockholm Parkering kvalitetsarbete har under lång tid syftat till att tillhandahålla rena och ljusa parkeringsanläggningar där miljöarbetet är prioriterat. För att lyfta arbetet ytterligare med ambition att få genomslag i all verksamhet har Stockholm Parkering valt att fokusera på fem kärnvärden.

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

Marknadsförutsättningar

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsundersökningar för att öka förståelsen av behov och önskemål från bolagets kunder, exempelvis ökade öppettider, ökade möjligheter till att ladda elfordon som i sin tur medför ökad beläggning.

Att kontinuerligt se över och anpassa taxor och hyror på respektive anläggning är också ett viktigt inslag. Därtill kommer höjningar av timtaxan för besöksparkeringar i ett antal anläggningar där marknaden så medger.

Stockholm Parkering har under perioden fortsatt att utveckla olika digitala lösningar. Bolagets webbsida för fakturahantering Mina sidor kommer att anpassas för att även finnas på engelska.

Risker – minskade intäkter

- Bolaget bedömer att antalet parkeringsplatser i Ropstens infartsparkering kommer att halveras 2018/2019.
- Under perioden 2018-2020 kommer stora delar av Norra Djurgårdsstaden att färdigställas vilket medför minskade intäkter för bolaget då marken övergår till staden.
- Bolaget ser över de ekonomiska risker som begränsningarna av trafiken i Söderledstunneln och Slussen innebär på grund av stadens ombyggnadsprojekt. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar får direkt genomslag på bolagets resultat.
- Bolagets avtal med Trafikkontoret om parkeringsplatser på Djurgården upphörde den 31 december 2016. Uppsägningen innebär att en betydande andel besöksintäkter försvinner för bolaget.
- De avtal som bolaget har med Locum går ut under 2017 och är föremål för ny upphandling. Skulle bolaget förlora avtalet innebär det intäktsminskningar för bolaget 2017 och till betydande del 2018.
- Bolaget omförhandlar löpande befintliga avtal. Förlust av flera avtal kan innebära minskade intäkter för bolaget.
- Lönsamheten i nya avtal är generellt sämre än i äldre avtal.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1

Resultatet efter finansnetto uppgår till 41,1 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner, vilket är 10,6 mnkr lägre jämfört med föregående år. Resultatförsämringen beror på en realisationsvinst om 17,0 mnkr i samband med försäljningen av anläggningen Hjulmakaren i april 2016. Exkluderas realisationsvinsten från föregående års resultat återstår ett resultat på 34,7 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse om 6,4 mnkr jämfört med föregående år. Den positiva avvikelsen beror främst på högre hyres- och besöksintäkter samt lägre hyreskostnader.

Omsättningen uppgår till 196,0 mnkr, vilket är 5,6 mnkr högre jämfört med föregående år.

Hyresintäkterna uppgick till 79,9 mnkr och har ökat med 5,1 mnkr jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på högre beläggning och hyreshöjningar samt driftsättningen av Råcksta P-hus och Stigbergsgaraget i slutet av 2015. Även Frihamnens intäkter har ökat på grund av ett ökat antal platser att hyra ut. Anläggningar som avviker negativt från föregående år är främst förlorade uppdrag och avvecklade anläggningar såsom Holmen, Olympia och Hjulmakaren.

Intäkterna för besöksparkeringar uppgår till 96,7 mnkr, vilket är 1,3 mnkr högre än samma period föregående år. Anläggningar vars besöksintäkter har ökat är bland annat Norra Latin, Gallerian och David Bagare. Huvudorsaken är ökad beläggning. Kryssningsterminalens besöksintäkter ökade kraftigt jämfört med samma period föregående år, vilket beror på att bolaget hade ett ökat antal platser i samband med Tutankhamun-utställningen i Frihamnen. Anläggningar som avviker negativt mot samma period föregående år är i allmänhet förlorade

uppdrag och avvecklade anläggningar, i synnerhet de som är kopplade till djurgårdsavtalet som upphörde 1 januari 2017 samt Sättra Infartsparkering. Mässan har lägre besöksintäkter på grund av lägre beläggning och Medborgarplatsen P-hus har påverkats negativt på grund av avstängning av Söderledstunneln.

Rörelsekostnaderna uppgår till 151,6 mnkr. Jämfört med samma period föregående år har kostnaderna minskat med 1,1 mnkr.

Hyreskostnaderna är 4,0 mnkr lägre än samma period föregående år och uppgår till 83,3 mnkr. Huvudorsaken till de lägre kostnaderna är att bolaget inte har kvar djurgårdsavtalet samt att Arenagaraget förvärvades under senare delen av 2016.

Personalkostnaderna uppgår till 16,9 mnkr, vilket är 0,6 mnkr högre jämfört med föregående år. Förklaringen är främst ett antal vakanser under 2016.

Övriga driftskostnader uppgår till 36,0 mnkr, vilket är 0,2 mnkr högre jämfört med föregående år. Ökningen beror på ökade konsult- och IT-kostnader.

Avskrivningarna uppgår till 15,5 mnkr, vilket är 2,1 mnkr högre jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror på avskrivningarna för de nya anläggningarna Arenagaraget och Räckstabergget som tillkom under senare delen av år 2016.

Årsprognos

Stockholm Parkering prognostiserar ett årsbokslut med ett resultat efter finansnetto om 99,7 mnkr före dispositioner och skatt. Jämfört med budget om 75,1 mnkr är det ett ökat resultat om 24,6 mnkr.

Resultatförändringen jämfört med budget förklaras i huvudsak av ökade besöksintäkter och lägre driftskostnader.

Resultatet för år 2016 uppgick till 143,1 mnkr. Resultatförsämringen jämfört med föregående år förklaras främst av att bolaget fick en realisationsvinst på 17,0 mnkr vid försäljningen av parkeringsanläggningen Hjulmakaren, en retroaktiv engångsersättning för minskad fastighetsavgift under åren 2010 till 2014, samt förlorade uppdrag.

De totala prognostiserade intäkterna uppgår till 576,3 mnkr, vilket är 14,3 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2016 uppgick till 570,9 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst ökade intäkter från besöksparkering, vilket beror på höjda taxor, tillkommande anläggningar samt högre beläggning på grund av den nya parkeringsplanen. Intäktsutvecklingen på bolagets besöksparkeringar är alltid osäkra, till exempel kan trafikavstängningar slå hårt på bolagets besöksanläggningar, således är de svåra att uppskatta.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 468,2 mnkr, vilket är 11,5 mnkr lägre jämfört med budget. Rörelsekostnaderna år 2016 uppgick till 436,6 mnkr.

Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 247,8 mnkr, vilket är 2,1 mnkr högre än budget och 1,2 mnkr högre jämfört med föregående år. Ökningen beror på tillkommande anläggningar samt högre omsättningsbaserade hyror på grund av ökade intäkter.

Övriga driftskostnader beräknas uppgå till 122,9 mnkr, vilket är 13,3 mnkr lägre än budget. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 101,8 mnkr. Kostnadsminskningen jämfört med budget förklaras främst av att bolaget i budget tagit höjd för högre IT-kostnader på grund av byte av ekonomisystem, samt oförutsedda kostnader avseende fastighetsunderhåll.

Det långsiktiga fastighetsunderhållet har prognostiserats till 5,0 mnkr, vilket är i nivå med

2016 års underhåll. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot parkeringsanläggningarna Norra Latin och samtliga infartsparkeringar.

Avskrivningarna beräknas uppgå till 45,8 mnkr, vilket är 0,4 mnkr lägre än budgeterat och 3,5 mnkr högre än utfall 2016. Avvikelsen mot föregående år beror på högre avskrivningar för byggnader då Arenagaraget och Råckstaberget aktiverades under senare delen av 2016.

Personalkostnaderna har beräknats till 51,7 mnkr vilket är i linje med budget.

Finansnettot beräknas uppgå till 8,3 mnkr, vilket är en justering med -1,1 mnkr jämfört med budget och -0,1 mnkr jämfört med föregående år. Avvikelsen mot budget beror på en högre räntenivå.

Bolagets upplåning från stadens finansavdelning prognostiserar att uppgå till cirka 800 mnkr vid utgången av 2017. Bolagets upplåningslimit är 1 000,0 mnkr.

- Bolagets styrelse fattade 2016-06-09 ett inriktningsbeslut om ett nytt garage i området Klockelund. Investeringen har beräknats till 60,0 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 40 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.
- Bolagets styrelse fattade 2016-06-09 ett inriktningsbeslut om ett nytt garage vid Bolidenvägen. Investeringen har beräknats till 180,0 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 30-40 procent av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Den växande staden kräver allt högre krav på att ytor används effektivt. En allt större del av parkeringen ska ske på tomtmark. Gatuutrymmet ska främst användas av den rörliga trafiken. Stockholm Parkering finns med i stadens nya utvecklingsområden redan i planeringsstadiet och bygger effektiva parkeringslösningar för området. Byggandet bidrar till en bättre stadsmiljö, ett vackrare och tryggare Stockholm.

Stockholm Parkering har under perioden utvärderat och konkretiserat bolagets risk och säkerhetsorganisation. I krisberedskapspolicyn fastläggs ansvar och organisation hur bolaget ska hantera kriser och oönskade händelser. Bolaget arbetar med metoder och åtgärder för att minska sårbarheten och öka förmågan att hantera allvarliga händelser och risker när de inträffar. Bolagets krisberedskap har under perioden prövats i samband med en brand i bergrumsgaraget Högalid och vid terrordådet på Drottninggatan. Bolaget drar slutsatsen att arbetet har fungerat väl.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Bolaget har under flera år arbetat med att installera energisnålare belysning i egna anläggningar. Vid nyproduktion installeras endast LED. Bolaget har medvetet initierat en övergång till fler kallgarage vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i bolagets parkeringsanläggningar.

Under perioden har 57 nya laddstationer installerats för elbilar vilket kommer att öka bolagets energiförbrukning men minska utsläpp från biltransporter något som i sin tur kompenserar för den ökade energianvändningen.

Bolaget har påbörjat en kartläggning över energiförbrukningen för de egna anläggningarna. Syftet är att öka kontrollen och ha kännedom över vad som är påverkningsbart. Bolaget samarbetar med Energicentrum och förväntar sig att kartläggningen ska resultera i minskad energiförbrukning. Arbetet kommer att pågå fram till 2019.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolaget bidrar till hållbar mobilitet. Transporter ska vara hållbara ur ett miljö- och trängselperspektiv. Genom att tillhandahålla och bygga en infrastruktur för att ladda elbilar skapas förutsättningar för fler att skaffa miljövänliga elbilar. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till effektivare användning av bilen.

Antalet cyklister i Stockholm har ökat. Många har upptäckt att cykeln vanligen är det snabbaste transportslaget att färdas med. Stockholm Parkering tar samhällsansvar genom att bland annat installera uthyrningsbara cykelboxar. Bolaget ansvarar även för anläggningar endast för cyklar.

Stockholm Parkering har under perioden utökad antalet anläggningar med cykelparkeringar med 9. För närvarande har 31 anläggningar cykelparkering. Bolaget har beställt cykelparkering i ytterligare 3 anläggningar. Cykelparkeringsrätt finns i 18 anläggningar. Ytterligare 2 anläggningar är beställda.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Avfall ska tas om hand på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras och återvinningscentralerna ska bli mer tillgängliga. Det pågår en rad aktiviteter för att nå målen inom miljöområdet, inte minst för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Stockholm Parkering arbetar med sopsortering i egna verksamheter, nyproduktion och befintligt bestånd.

Bilpooler är ett sätt att öka nyttjandegraden av bilar vilket renderar i ett minskat behov av parkeringsplatser och nytillverkning av bilar. Stockholm Parkering har under perioden påbörjat planeringen med ett utökat antalet bilpoolsplatser, till exempel kommer Norra Djurgårdsstaden få nio nya bilpoolsplatser med laddningsmöjligheter.

Stockholms miljö är giftfri

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

Inom bolagen finns bland annat krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår vid upphandling av varor och tjänster. Stockholm Parkering har ställt krav på samtliga upphandlingar att alla varor och byggmaterial ska vara giftfria.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Riktade insatser till unga och grupper som står långt från arbetsmarknaden intensifieras under 2017. Stadens mål är att långtidsarbetslösheten ska minska kraftigt. Insatserna ställer ökade krav på bolagen att både ta emot långtidsarbetslösa, praktikanter, traineer, samt erbjuda handledning och introduktion. Koncernens bolag kommer under 2017 genom fortsatt samarbete med Arbetsmarknadsnämnden erbjuda platser för Stockholmsjobb, kommunala visstidsanställningar samt praktikplatser via Jobbtorg Stockholm.

Stockholm Parkering har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsdelsnämnden i Rinkeby-Kista. I budget 2017 hade bolaget planerat för tre feriearbetare. Bolaget har utökat ambitionerna och planerar att ta emot fem sommarjobbare.

Bolaget avser att ta emot betydligt fler visstidsanställda än tidigare planerat i budget. Bolaget kommer att erbjuda så kallade stockholmsjobb till elva personer.

Administrativa projekt

Stockholm Parkering största administrativa projekt under 2017 är införandet av nytt ekonomisystem. Bolaget påbörjade arbetet den 1 juni 2016 inom ramen för stadens gemensamma projektnamn Sune. Under 2017 har arbetet fortsatt och intensifieras. I enlighet med stadens övergripande plan genomfördes bytet till nytt ekonomisystem Agresso den 2 maj 2017.

Inför 2018 kommer Stockholm Parkering införa ett nytt diariehanteringssystem kallat eDok. Den stora skillnaden är att fler ärenden kommer att hanteras digitalt, till exempel kommer styrelseprotokoll att signeras med bank-id. Nuvarande dokumenthanteringssystem Insyn och Diabas kommer att försvinna och ingå i nya eDok. Bolaget avser att påbörja arbetet med bytet under 2017.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget arbetar aktivt med mångfaldsfrågor och ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering. Många medarbetare är flerspråkiga i bolaget vilket innebär möjligheter till utökad service. Bolaget främjar jämställdhet genom att bland annat använda kompetensbaserad intervjueteknik vid rekryteringar. Bolaget reviderar årligen samtliga policyer. Jämställdhetsperspektivet är en viktig faktor för att trygga värdegrunden.

Stockholm Parkering har under perioden gjort den årliga lönekartläggningen ur ett genusperspektiv för att minimera osakliga löneskillnader. Bolaget kan utifrån gjord analys konstatera att inga osakliga löneskillnader förekommer.

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

En viktig del av att vara en stad som lever upp till mänskliga rättigheter är att synliggöra exempelvis diskriminering. Det finns sju lagstadgade diskrimineringsgrunder: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, ålder samt funktionsnedsättning.

Under perioden har bolaget samverkat med handikapprådet. Bolaget berättade om Stockholm Parkerings CSR-strategi. Föredragningen var enligt uppgift uppskattad.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget ska vara bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Genom hälso- och friskvårdsinsatser, kompetensutveckling, tidiga insatser vid sjukskrivning och rehabilitering och fackliga samverkansavtal skapas goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Syftet att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. För att bolagen ska nå målen måste medarbetarna vara nöjda och ett strukturerat och förtroendeskapande ledarskap finnas. Det ska vara enkelt att kombinera föräldraskap med arbete. Rekryteringar ska baseras på kompetens. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att sänka sjukskrivningstalen. Medarbetarenkätens resultat ska följas upp.

Under perioden har bolaget genomfört och påbörjat arbetat med uppföljning av medarbetarenkäten. Stockholm Parkerings svarsfrekvens om 96 procent låg i toppen av stadens förvaltningar och bolag. En hög svarsfrekvens borgar för ett bra underlag när enkäten analyseras.

Bolaget erbjuder heltidstjänst till samtliga medarbetare. Målet är att alla medarbetare ska vara väl förtrogna med verksamhetens mål och förväntade resultat. Varje individ har ett tydligt eget ansvar för sina arbetsuppgifter vilket väntas påverka bolagets utveckling positivt.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I arbetet med att göra Stockholm tillgängligt för alla krävs att alla stadens bolag tar ett ansvar och ser tillgänglighetsfrågorna, både den fysiska och digitala, som en naturlig beståndsdel i den dagliga verksamheten. Bostadsbolagen och andra fastighetsägande bolag ska fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheter och se till att byggnader/bostäder och offentlig miljö ska vara tillgängliga, utan fysiska hinder, så att alla kan delta på lika villkor.

Stockholm Parkering har under perioden medverkat i kommunfullmäktiges program för personer med funktionsnedsättning. Bolaget har deltagit i Rådet för funktionshindersverksamhet. Rådet deltar i en rad aktiviteter, där bland annat ingår att granska bolagets nya projekt.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmarna ska känna att de har möjlighet att påverka Stockholms utveckling. Inflytandet över närmiljön ska stärkas. Stockholm Parkering har särskilda informationsmöten för att öka medborgarnas inflytande under pågående byggprojekt. Dialog med medborgare sker även dagligen via bolagets kundservice. Bolagets kundservice erbjuder svar på olika språk vilket ökar medborgarnas delaktighet. Den personliga servicen, kontakten via telefon, fax eller e-post ökar även bolagets möjlighet att fånga upp frågor som finns utanför ramen för ordinarie medborgardialog.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget ställer sociala krav på leverantörer och entreprenörer samt utvecklar förutsättningarna att skapa delaktighet och mångfald. Stockholm Parkering följer stadens program för inköp och upphandling. Alla upphandlingar ska följa upphandlingslagstiftningen och genomföras affärsmässigt. Alla inköp och upphandlingar sker med utgångspunkt i grundprinciper om likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet och ömsesidigt erkännande.

Stockholm Parkering ställer krav på seriositet i form av rating på leverantörer, att leverantörer skall ha betalt skatter och avgifter. Bolaget deltar i centrala upphandlingar där nära behov av vara/tjänst finns. Därtill nyttjar bolaget enkla anbudsformulär för att underlätta för små företag att lämna anbud.

Bolaget följer antidiskrimineringsklausulen i enlighet med Stockholms stads program för upphandling och inköp. Vid köp av varor ställs krav enligt FN och ILO. Bolaget ställer krav på att löner och förmåner på inblandad personal minst skall motsvara tillämpligt kollektivavtal för aktuell tjänst som upphandlas.

Bolaget har entreprenader och kontraktsvillkor i enlighet med anvisningsdokumentet - Vägledning till Gemensamma miljökrav för entreprenader. Bolaget ställer krav på att varor ej får innehålla prioriterade miljöfarliga ämnen enligt upprättad lista. Bolaget ställer krav på låg energiförbrukning i levererade produkter till exempel LED-belysning.

Bolaget har tydliga tilldelningsmeddelanden där utvärderingspris alltid framgår och tillämpar alltid öppna upphandlingar publicerade i stadens upphandlingsverktyg Tendsign.

Stockholms Stadsteater

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kultur och utbildning är grundpelare i arbetet med att stärka och försvara yttrandefrihet och demokrati. Kulturhuset Stadsteatern har en unik möjlighet att genom sin ställning i Stockholms kulturliv och genom sin bredd och inriktning uppfylla visionen att vara *en angelägenhet för alla stockholmare*. De senaste åren har verksamheten haft ca 3 miljoner besökare per år, varav ca en halv miljon besöker verksamheter med entré. Kulturhuset Stadsteatern har idag, förutom vid Sergels Torg, även aktiva och levande kulturhus i Skärholmen och i Vällingby. I Skärholmen utvecklas för närvarande, tillsammans med Folkets Bio och med stöd från Svenska Filminstitutet, en biografverksamhet, med invigning 9 september. Dessutom turnerar Parkteatern under sommaren i stadens parker. Den nya verksamheten Kretsteatern turnerar i ytterstaden under vår, vinter och höst. Som ett led i arbetet med att nå barn och unga och även de medborgare som idag sällan tar del av verksamheten, arbetar Kulturhuset Stadsteatern för att vidareutveckla och utöka verksamheten i samarbete med respektive civilsamhälle i ytterstaden.

Enligt ägardirektiven för 2016 ska sammanslagningen mellan Kulturhuset och Stadsteatern utvärderas. En utvärdering utifrån ett ekonomiskt perspektiv genomfördes av EY i början av år 2016 och presenterades i samband med Tertialrapport 1, 2016. Kerstin Brunnberg har under hösten 2016 gjort en utvärdering av samgåendet utifrån ett verksamhetsperspektiv. Kerstin Brunnberg kallar sin rapport *När ett plus ett blir mycket mer än två, och rapporten* kommer att presenteras för styrelsen i samband med Tertialrapport 1, 2017.

Under årets första fyra månader har Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet tagit emot 217 868 besökare till sin programverksamhet, där framförallt musikverksamheten ökat stort jämfört med föregående år, en ökning med intäkter om ca 1 mnkr, samt 3 640 fler besökare. Antal föreställningar inom Teater-Scenkonst hade första kvartalet 2016 flera premiärer december 2015 (decemberpremiärer inräknas i statistik och ekonomi på kommande år), som inkluderas i Tertial rapporteringen för 2016. I december 2016 hade vi inte motsvarande antal premiärer – vilket påverkar antalet föreställningar i statistiken för tertial 1 2017.

	T1 2017 Kr	T1 2017 Besökare	T1 2017 Förest.	T1 2016 Kr	T1 2016 Besökare	T1 2016 Förest.	Diff föreg år Kr	%	Diff föreg år Besök.	%	Diff föreg. år Förest.	%
Teater	29 841 962	118 297	293	31 251 269	121 117	470	-1 409 306	-5%	-2 820	-2%	-177	-38%
Dans	1 334 518	10 197	53	770 115	6 124	79	564 403	73%	4 073	67%	-26	-33%
Musik	1 755 656	7 899	24	735 505	4 259	24	1 020 151	139%	3 640	85%	0	0%
Evenemang	5 679	7 787	31	4 717	10 900	22	962	20%	-3 113	-29%	9	41%
Litteratur	237 900	12 163	279	156 544	16 631	430	81 356	52%	-4 468	-27%	-151	-35%
Konst - Design	402 847	15 688	270	885 483	30 787	173	-482 635	-55%	-15 099	-49%	97	56%
Forum - Debatt	124 893	5 932	27	83 192	3 798	26	41 701	50%	2 134	56%	1	4%
Film	707 860	8 095	364	671 826	7 258	388	36 033	5%	837	12%	-24	-6%
Skärholmen	289 368	5 560	48	229 981	5 868	97	59 387	26%	-308	-5%	-49	-51%
Vällingby	91 943	2 927	64	159 542	1 119	22	-67 599	-42%	1 808	162%	42	191%
Fri Scen	432 524	3 082	50	167 316	1 240	25	265 208	159%	1 842	149%	25	100%
Parkteatern	0	0	0	30 000	64	1	-30 000	-100%	-64	-100%	-1	-100%
Soppteatern	2 530 699	13 592	102	2 504 302	16 289	128	26 397	1%	-2 697	-17%	-26	-20%
Marionetten	153 578	3 602	79	264 886	3 848	93	-111 308	-42%	-246	-6%	-14	-15%
Kretsen	204 811	3 047	27	0	0	0	204 811		3 047		27	
Totalsumma	38 114 238	217 868	1 711	37 914 679	229 302	1 978	199 561	1%	-11 434	-5%	-267	-13%

Eftersom vuxenbiblioteken hållit stängt under årets första månader är såväl besöksantal som utlån kraftigt färre än föregående år.

Antal besökare	Jan – Apr 2016	Jan – Apr 2017
Kulturhuset Bibliotek Vux	314 607	0
Rum för Barn	65 840	61 476
TioTretton	24 170	0
Lava Bibliotek & Verkstad	32 791	28 436
Kulturhuset bibliotek	437 408	89 912
Antal utlån	Jan – Apr 2016	Jan – Apr 2017
Böcker, manuskript	41 095	13 694
- <i>Därav barnböcker</i>	<i>17 516</i>	<i>10 610</i>
- <i>Därav vuxenböcker</i>	<i>23 579</i>	<i>3 084</i>
Av-media	19 097	836
Övrigt	1 059	135
Totalt	61 251	14 665

Nuvarande fristadsförfattares period upphör 10 juni 2017, han har i dagarna beviljats permanent uppehållstillstånd. ICORNs nominering av kandidater för nästa periods fristadsprogram pågår just nu, vilket för vår del innefattar två platser.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Kulturhuset har sedan öppnandet varit stockholmarnas litteraturhus i city. Kulturhuset Stadsteatern satsar på litteratur, läsande och skapande i olika former genom de olika profilbiblioteken, för såväl vuxna, barn som unga. Som ett led i arbetet med läsfrämjandet prioriterar Kulturhuset Stadsteatern ungdomsbiblioteken. Under första halvåret 2017 renoveras bibliotekslokalerna på plan 2 för att bl.a. utöka verksamheten TioTretton. Samtidigt nyöppnas även vuxenbiblioteket då Bibliotek Plattan flyttar till nyrenoverade lokaler på plan 2. De nyrenoverade biblioteken invigs den 15 augusti i samband med Kulturhuset Stadsteaterns höstsamling, samt öppna hus. I april månad öppnades ett pop-up bibliotek upp på plattan-planet för att möta besökarnas önskemål under ombyggnadstiden.

Under hela 2017 pågår Fastighetskontorets arbete med att byta glasen i Kulturhuset Stadsteaterns fasad. Det fria flödet av oplanerade besök till Kulturhuset Stadsteatern, liksom även möjligheten att hyra ut lokaler externt, kan påverkas av detta.

Under april månad 2017 infördes fritt WiFi inom hela Kulturhuset vid Sergels Torg, vilket är mycket uppskattat av våra besökare.

Attentatet på Drottninggatan fredagen den 7 april påverkade verksamheten vid Sergels torg, som efter beslut av polisen utrymdes. Många medarbetare agerade med mycket gott omdöme och fattade beslut i en situation med bristfällig information. I enlighet med beslut från polis och i samråd med stadsledningen öppnades huset och verksamheten som planerat på lördagen. Erfarenheterna från utrymningen och arbetet de efterföljande dagarna tas nu tillvara i en utvärdering för att ytterligare stärka vår krisberedskap och krishantering.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansiella kostnader uppgår till -112,1 mnkr, vilket är 12,0 mnkr bättre än motsvarande period föregående år. Det är framför allt produktionskostnaderna som är lägre än föregående år.

Kulturhuset Stadsteaterns egenintäkter för första tertialen 2017 uppgår till 44,7 mnkr, vilket är 0,5 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Biljettintäkter och övriga rörelseintäkter är ca 0,6 mnkr högre än föregående år, medan vi 2016 erhöll en ersättning för såld produktion till SVT om 1,1 mnkr. Utfall av biljettintäkter för årets fyra första månader är 4,0 mnkr högre än motsvarande period 2016. Förför till föreställningar under resten av året är bättre än föregående år. I prognos 1, 2017 höjer vi biljettintäktsförväntningarna något utifrån utfall per 30 april 2017. Vi fortsätter att använda försiktighetsprincipen vid intäktsbudgetering, i enlighet med de rekommendationer som EY tog fram i sin analys av Kulturhuset Stadsteaterns ekonomi som låg till grund för budgeteringen 2017.

Finansnettot är -1,3 mnkr, vilket är 0,3 mnkr bättre än föregående år.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -360,0 mnkr, i enlighet med fastställt koncernbidrag för 2017.

Intäkterna beräknas uppgå till 154,8 mnkr, vilket är 7,1 mnkr bättre än föregående år och 7,4 mnkr bättre än budget. Förbättringen beror i huvudsak på biljettintäkterna som beräknas uppgå till 80,8 mnkr, vilket är 6,1 mnkr bättre än såväl föregående år som budget. Biljetter för perioden 1 maj – 31 december är idag sålda till 50%, vilket är betydligt bättre än föregående år. Det statliga verksamhetsbidraget ökar med 0,6 mnkr eller 1 % jämfört med 2016.

Årets kostnader beräknas uppgå till 499,3 mnkr, vilket är 17,4 mnkr högre än föregående år och 7,7 mnkr högre än budget. Det är framför allt personalkostnader, kostnader för gästspel och samarbeten, samt övriga externa tjänster som ökar jämfört med föregående år. Jämfört med budget ligger ökningen framför allt på kostnader för gästspel och samarbeten. Personalkostnaderna beräknas uppgå till 265,2 mnkr, en ökning med 10,6 mnkr eller 4% jämfört med 2016. Samtidigt minskar produktionskostnaderna med 5,7 mnkr jämfört med 2016. Det är alltid en rörelse mellan produktionskostnader och personalkostnader mellan åren, beroende på årets olika produktioner och kontrakterad personal. Visstidsanställningar kopplade till produktioner är ibland A-skattare och redovisas som personalkostnad, och ibland F-skattare som redovisas som produktionskostnad. Prognostiserat antal årsverken är 420, i nivå med utfall 2016. Ett tre-årigt avtal har slutits mellan Svensk Scenkonst och Teaterförbundet, respektive Akademikerförbundet. Avtalet ger 2 % löneökning per år, där det sista året är uppsägningsbart.

Finansiella kostnader beräknas uppgå till -3,7 mnkr, vilket är 0,1 mnkr sämre än 2016 och 0,3 mnkr bättre än årets budget.

Årets investeringar beräknas uppgå till 11 mnkr, i enlighet med budget, där de största enskilda delarna avser investering inför öppnandet av biblioteken på plan 2 i Kulturhuset, samt första delen av den planerade nya scentekniken på Stora Scen.

Särskilda uppdrag och fokusområden

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Kulturhuset Stadsteatern har i uppdrag att driva verksamhet i ytterstaden vilket sker genom de fasta verksamheterna i Skärholmen och Vällingby och turnerande verksamheter. Kretsteatern har, sedan premiären den 14 januari, spelat ett antal produktioner, såväl egenproducerat som samarbeten. Totalt har Kretsteatern spelat 27 föreställningar för drygt 3 000 besökare. För närvarande pågår planeringen för sommarens Parkteater som i likhet med tidigare år kommer spela på ett stort antal platser i ytterstaden. Verksamheten i Skärholmen och Vällingby bidrar i hög grad till att levandegöra dessa stadsdelar, i nära samarbete med civilsamhället. Verksamheten i ytterstaden följer plan i budget 2017.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Verksamheten i Skärholmen har löpande kontakt med stadsdelsförvaltningen och genomför flera aktiviteter som väl stämmer överens med ambitionerna i det lokala utvecklingsprogrammet. Exempelvis bjuds alla femåringar in till verksamheten varje år och det är flera aktiviteter som riktar sig till flickor som är en prioriterad grupp i stadsdelens lokala utvecklingsprogram. Skärholmen har också ett mycket nära samarbete med de skolor som finns i området. Verksamheten i Vällingby har etablerat kontakt med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning inom ramen för det lokala utvecklingsprogrammet. Det sker samarbete med skolor inom området och delar av civilsamhället.

Förbättra lokalutnyttjandet

Arbetet med att effektivisera lokalutnyttjandet fortsätter. Vuxenbiblioteket har lämnat plattan-planet för lokaler på Plan 2. De tidigare administrativa ytorna, om totalt ca 300 kvm på Plan 2 byggs om för utökad verksamhet av biblioteken, varav drygt ca 200 kvm är en utvidgning av TioTretton, vilket är en del av Kulturhuset Stadsteaterns satsning på barn och ungdom. Totalt sett utökas biblioteksytan med drygt ca 300 kvm på plan 2, samtidigt som jämförbara biblioteksytor lämnas på Plattan-planet. Plattan-planet planeras att omdisponeras och vi för nu diskussioner med fastighetskontoret om det, liksom även om ev. omdisponering av biljettkassa/garderobsplan (plan 0).

Ett klimatsmart Stockholm

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Det omfattande bytet av samtliga fönster i Kulturhusets fasad syftar bl.a. till att minska energiförbrukningen och skapa en bättre inomhusmiljö. Som tidigare sker viss återanvändning av material i våra ateljéer och verkstäder.

Stockholms miljö är giftfri

Bolaget hyr verksamhetslokaler av Fastighetskontoret. Ett av flera motiv till det planerade bytet av tekniska installationer i fastigheten Skansen 23 är att säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av vissa material som har byggts in i fastigheten.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Sommaren 2017 utökas antalet platser för ungdomar och vi kommer ta emot 14 ungdomar vilket är 6 fler sommarjobbsplatser än planerat. Mottaget av ungdomarna sker i samverkan med deras hemstadsdelar.

Under första tertialen 2017 har Kulturhuset Stadsteatern tagit emot fyra personer som står lång ifrån arbetsmarknaden. Efter introduktion har vi kommit överens om att utöka den tiden som dessa medarbetare arbetstränar hos oss.

IT-enheten har under de tre första månaderna tagit emot en medarbetare som fick en bra språkträning och introduktion till det svenska arbetslivet.

Administrativa projekt

En genomlysning av vår IT-organisation har genomförts av EY, rekommendationer från detta arbete ligger nu som grund inför rekrytering av ny IT-chef samt framtida IT-organisation. Detta rapport och genomlysning ligger också till grund för en ny IT-strategi som ska tas fram under året.

Analys och utvärdering av befintligt biljettförsäljningssystem, alternativt inköp av externt system är påbörjat även detta med stöd av konsulter från EY.

Under våren har ett intensivt arbete med implementering av det nya Agresso-ekonomisystemet bedrivits. Från första maj arbetar Kulturhuset Stadsteatern inom stadens gemensamma ekonomisystem. Även ett nytt budget, rapport och analysverktyg implementeras under våren, då tidigare system ej är kompatibelt med Agresso-ekonomisystem.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Under första tertialen 2017 har bolagets mångfaldsplan respektive jämställdhetsplan för perioden 2017-2019 diskuterats i ledningsgruppen. Ett presentationsmaterial om planerna och planerade aktiviteter har tagits fram som stöd för chefernas information på APT. Det finns även stödmaterial för diskussioner som ska öka förståelsen för värdet av mångfalds- och jämställdhetsarbete.

En uppdatering av den könsuppdelade lönestatistiken har inletts.

I den publika verksamheten beskrivs, gestaltas och speglas bl.a. könstillhörigheter i olika program, utställningar och produktioner.

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

På Kulturhuset Stadsteatern råder nolltolerans mot kränkande särbehandling. Det finns tydliga riktlinjer som bl.a. kommuniceras vid nyanställning om hur hen ska gå till väga om hen noterar att någon blir utsatt eller om hen själv blir det. Förankringsarbetet av den nya mångfaldsplanen är en central del i det förebyggande arbetet.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Under första tertialen 2017 har det genomförts heldagsutbildningar för alla chefer och arbetsmiljöombud om systematiskt arbetsmiljöarbete. Fördelningarna av arbetsmiljöuppgifter till chefer har uppdaterats och genomgångar av dem har skett med varje chef.

En grundläggande ledarutbildning i intern regi för chefer inom program och produktionsavdelningen startade på nyåret och löper under året.

Ett antal friskvårdsaktiviteter har genomförts såsom yoga, introduktion vid husets gym samt föreläsning om livsbalans.

Resultat av medarbetarundersökningen har förbättrats kraftigt sedan senaste undersökningen 2015 och svarsfrekvensen har ökat något. Samtliga parametrar inom AMI har ökat och det sammanvägda värdet har ökat från 68 (2015) till 74. Ledarskap är ett av de områden där de största förbättringarna skett.

Jämfört med tertial 1 föregående år har sjuktalen gått ned från 4,67 % år 2016 till 3,18 % i år.

Nu pågår ett aktivt arbete på alla arbetsplatser med att diskutera medarbetarenkätens resultat och ta fram handlingsplaner. Förbättringsarbetet kan komma att ha olika inriktning utifrån arbetsplatsernas behov. På övergripande nivå är styrning det område som har störst förbättringspotential. Detta identifierade innan undersökningen genomfördes varför det redan pågår ett arbete med att ta fram verksamhetsplaner på alla avdelningar samt chefs- och medarbetaruppdrag för samtliga medarbetare. Ytterligare gemensamma utvecklingsinsatser kan komma att adderas när arbetsplatserna är klara med sina analyser av förbättringsbehov.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

För att tillgängliggöra den publika verksamheten för personer med funktionsnedsättningar genomförs vissa syntolkade föreställningar och ett antal textade föreställningar. Vid scenerna vid Sergels torg tillhandahålls hörhjälpmedel i form av en egen textdisplay till ett antal föreställningar. Även Parkteatern har vissa textade föreställningar. I biblioteken finns medier på ett stort antal språk.

En betydande del av bolagets verksamhet är med fri entré för besökarna och inom scenkonstverksamheten tillämpas differentierad prissättning.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Kulturhuset Stadsteaterns olika verksamheter har dagligen flera tusen besökare. Det sker en ständig dialog med medborgarna i många av våra verksamheter där allt som görs riktar sig till medborgarna, samt stor andel också inkluderar eget skapande, t.ex i Lava Bibliotek och Verkstad eller dansens Megashop.

En del verksamheter har ett mer utvecklat samarbete med medborgare där verksamheten i Vällingby kan framhållas. Där formas många aktiviteter och produktioner i direkt samspel med de som bor i området. Vällingby har också ett samarbetsavtal med medborgarföreningen Trappan.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Under första tertialen 2017 har bolaget annonserat upphandling av ny scenteknik för stora scenen inkluderande såväl nytt styrsystem som över- och undermaskineri. Tilldelningsbeslut

har fattats och avtalets undertecknande fattas beslut om vid styrelsemötet 2017-05-17 ärende 7. Miljömässiga krav enligt Stockholms miljöprogram och begränsning av miljöstörande utsläpp är kravställda i upphandlingen liksom vissa sociala hänsyn i form av vissa särskilda kontraktsvillkor avseende leverantörens arbetstagare. Vidare har bolaget annonserat en upphandling av textilvaror där miljökrav enligt EU:s kandidatprogram och Reach-förordningen (nr 2006/1907) har ställts som ska-krav. Då våra verksamheter arbetar i nära dialog med de upphandlade leverantörerna sker uppföljning av avtalen och dess efterlevnad kontinuerligt.

I övrigt hänvisas till bifogad ILS-rapport samt nedanstående ekonomiska rapport med utfall samt uppdaterad prognos för året.

Stockholm Business Region

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska samordna och utveckla regionen gentemot näringslivet. SBR ska marknadsföra Stockholm internationellt, i ett nära samarbete med näringslivet, för att attrahera besökare och investeringar till regionen utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Varumärket har framgångsrikt använts under närmare 12 år och kommer framöver att kopplas än mer till Stockholms och bolagets värdegrunder om demokrati, alla människors lika värde, jämställdhet och en hållbar samhällsutveckling.

Målet med bolagets verksamhet är att Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020. Med hållbarhet avses såväl ekonomisk, social, demokratisk som ekologisk utveckling. Detta mål är svårt att preciserat mäta men det stäms av mot olika internationella jämförelser.

I januari presenterades strategin Capital & Country som arbetats fram tillsammans med Visit Sweden. I linje med strategin har aktiviteter genomförts på ett flertal marknader såsom resemessan MATKA i Finland och resemessan ITB i Tyskland, en social media kampanj i Indien samt ett flertal PR och pressaktiviteter. Därutöver har Visit Swedens webbaserade verktyg, med information om bl.a. Stockholm riktat till resebranschen, Travel Trade Globalt och Travel Trade Kina lanserats.

I arbetet med att främja Stockholm som en av Europas mest öppna och kreativa städer, genomfördes Stockholm Song Writing Camp på POP House Hotel. Där träffades kompositörer och producenter från hela världen för att skriva musik på ett nytt och kreativt sätt.

Den 7 februari beslutade SBRs styrelse godkänna bolagets förslag till Start Up strategi för Stockholms stad. Strategin redogör för hur Stockholm kan bli en bättre plats för startups inom tekniksektorn. Strategin har arbetats fram genom nära dialog med lokala entreprenörer och startups samt studier av relevanta rapporter.

För att stärka samarbetet mellan Stockholms lärosäten genomfördes ett möte med Swedish Network of Convention Bureaus. Vid mötet deltog bl. a. samtliga lärosäten i Stockholm samt representanter från Utrikesdepartementet och Utbildningsdepartementet.

Den 14 -17 mars 2017 arrangerades en av Europas ledande fastighets- och investerarmässor, MIPIM, i Cannes. MIPIM samlade i år 2 600 utställarföretag, 5 000 investerare och finansiella institutioner och 23 000 mässdeltagare från 90 länder. Genom Stockholm Business Alliance (SBA) medverkade 18 kommuner samt 29 fastighetsrelaterade företag, där bland andra ADIA, Castellum, Maxera Bostad och Utopia Arkitekter var nya partners. Årets tema handlade om den samlade investeringspotentialen inom Stockholmsregionen på 95 miljarder Euro till år 2030. Det övergripande kommunikationskonceptet var ”Meet the unicorn factory” (vilket förmedlar att företag växer snabbt i Stockholm) med värdeorden transparency-liquidity - growth för att framhålla hur lätt det är att göra affärer regionen.

I samarbete med Stockholms Hamnar genomfördes mässan Seatrade Cruise Global i Fort Lauderdale. Mässan riktade sig till kryssningssegmentet däribland rederier, reseagenter och

internationell kryssningsmedia. Vid mässan delar Stockholm monter tillsammans med andra svenska destinationerna samt Danmark.

Den 28 mars genomfördes finansborgarrådet Karin Wanngårds näringslivslunch där aktörer inom Life Science bjöds in och diskuterade möjligheter och utmaningar.

En ny konceptlösning där överskottsvärmen från datacenter återvinns in i fjärrvärmenätet har presenterats tillsammans med Fortum. Green Data Parks som projektet heter har under våren presenterat konceptet i Washington DC och Silicon Valley inför investerare och amerikanska IT bolag.

Ett proaktivt arbete med att öka kännedomen om Stockholm som startup och tech stad sker genom ett konstant flöde i sociala medier som twitter och linkdIn. Vid möten för att locka investerare och internationella aktörer till Stockholmsregionen marknadsförs Stockholms vision som världens smartaste stad.

Tillsammans med representanter från besöksnäringen har två workshoppar genomförts. Den ena berörde den pågående statliga besöksnäringensutredningen och den andra avsåg erfarenheter efter den oönskade händelsen som inträffade i april på Drottninggatan.

I arbetet, med frågor kopplade till näringslivet, stöds stadsdelarna bl.a. genom ett löpande arbete och nyttjande av databaser där information hämtas för att beskriva företagslivet i Stockholm.

Arbetet med att locka den Europeiska medicin myndigheten EMA till Stockholm pågår. En webbsida med information om vad Stockholm – Uppsala regionen har att erbjuda kopplat till EMAs anställda och etablerade Life Science bolag i närområdet har skapats i samarbete med Stockholm Science City och Uppsala stad.

Stockholm deltar, som en av flera destinationer, i regeringens program för måltidsturism vilket projektleds av Visit Sweden. Ett förberedande planeringsarbete har påbörjats i samarbete med restaurangnäringen.

För att främja utländska etableringar och investeringar i Stockholmsregionen har möten med ett antal stora byggbolag genomförts vilka kan vara intresserade av delta i något eller några av de stora infrastrukturprojekt som planeras fram till 2030. Investeringsvolymen på 95 miljoner Euro är i jämförelse med andra Europeiska storstadsregioner mycket hög.

Samarbetet inom Stockholm Archipelago fortsätter. Bland annat har en värds kapsutbildning upphandlats och bearbetningen av tyska turopertörer intensifierats. Därutöver presenterades Stockholm Archipelago på resemässan ITB i Tyskland.

Arbetet med utveckling av ett miljöteknikkuster i Högdalen och initiativ för hållbara lösningar i Hammarby Sjöstad fortsätter. Inom ramen för "Lotsen bjuder in" samlas olika aktörer, boende eller verkandes i ytterstaden, till möten inom entreprenörskap och skattefrågor i samarbete med andra myndigheter.

Uppgraderingsprojektet avseende webbplatsen visitstockholm.com fortgår enligt plan. Serviceutbudet på Stockholm Visitors Center (SVC) har utökats genom medverkan av

Strömma och Red Sightseeing men ombyggnadsarbetet i och kring fastigheten vid SVC har medfört att antalet besökare minskat med 30 procent.

Stockholm Innovationsstipendium har genomgått en utveckling mot ny indelning av kategorier i dialog med alla juryordföranden. Från och med 2017 är även en fem års gräns införd för deltagande i jury för att få ett bättre flöde på jury ordförande och jury medlemmar.

Utvecklingen av de kommersiella övernattningarna har börjat positivt för året. För att bibehålla den positiva utvecklingen ökar betydelsen av flygförbindelser och samarbeten med olika flygbolag. Ett antal aktiviteter har genomförts i såväl Indien som Stockholm för att förbättra tillgängligheten mellan Stockholm och Indien. Aktiviteter har vidare genomförts vid World Travel Forum i Istanbul samt vid Arabian Travel Market i Dubai.

Bevakning av utländska investeringar till Stockholm och regionen sker kontinuerligt. Ett nytt arbetssätt har införts för att ge en bättre bild av dessa investeringar bl.a. genom ett aktivt sökande bland nyregistrerade företag. Resultatet av detta kan medföra att årets resultat inte är helt jämförbart med tidigare års resultat, framförallt avseende nyetableringar.

Stockholm har under perioden medverkat vid flertal olika internationella workshops exempelvis IPCAA (avseende etiska reglerna inom medicinska möten), EMEC (en mötesplats för internationella företagsmöten), ICCA Scandinavia (ett forum för omvärldsbevakning och erfarenhetsutbyte med skandinaviska kollegor) samt Sport Accord Convention (en mötesplats för den internationella idrottsvärlden och evenemang).

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige satt kommer att uppfyllas. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Under fjärde kvartalet 2016 fortsatte Stockholms positiva utveckling, med undantag för ökningar av varsel och konkurser. Lönesumman ökade jämfört med motsvarande kvartal 2015 i både Stockholms län och stad.

6 724 företag startades i länet under fjärde kvartalet, varav 4 001 i staden. Detta innebar mindre ökningar för både länet och staden jämfört med fjärde kvartalet 2015.

På arbetsmarknaden utvecklades sysselsättningen positivt. Sysselsättningen i länet ökade mest inom branscherna information och kommunikation samt företag inom byggbranschen. Antalet lediga jobb ökade i både Stockholms län och stad med störst ökning bland företag verksamma inom information och kommunikation. Antalet varsel ökade dock kraftigt, både i länet och i staden. Arbetslösheten fortsatte minska i både Stockholms län och stad jämfört med samma kvartal 2015.

Under de senaste fyra kvartalen har länet fått 37 600 fler invånare varav 12 100 i staden motsvarande befolkningsökningar på 1,7 respektive 1,3 procent. Bostadsbyggandet ökade

med stora tal i både länet och staden jämfört med fjärde kvartalet 2015. Totalt har drygt 19 400 lägenheter påbörjats i länet under de senaste fyra kvartalen, varav 7 500 i staden.

Besöksnäringen

2016 blev ett nytt rekordår för Stockholms besöksnäring med 13,5 miljoner kommersiella övernattningar, en ökning med fyra procent jämfört med föregående år. Under de två första månaderna 2017 har det totala antalet kommersiella övernattningar ökat med åtta procent jämfört med motsvarande period 2016. Ökningen av de nationella övernattningarna har varit högre (+9%) jämfört med internationella (+5%).

Bland de nordiska besökarna har antalet övernattningar från Finland ökat under årets två första månader (+22%). För Danmark noteras under perioden en viss nedgång (-3%) och för Norge ligger antalet övernattningar i nivå med motsvarande period föregående år. Av de större marknaderna i Europa har exempelvis antalet tyska övernattningar utvecklats väl (+15%). Även en stor marknad som USA har utvecklats positivt med en ökning med 16 procent. Antalet övernattningar från Kina och Indien har hittills under året utvecklats i olika riktningar. De indiska övernattningarna har minskat med 25 procent samtidigt som de kinesiska övernattningarna har ökat med 59 procent.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1

Koncernens resultat uppgår till 31,1 mnkr för perioden vilket är 63,9 mnkr lägre än utfallet föregående år men i nivå med budget för året.

Mellan 2015-2016 ansvarade SBR för det operativa ansvaret för Eurovision Song Contest (ESC) 2016 vilket omfattade en budgetram på 101,8 mnkr för projektperioden. Jämförelsesiffrorna mellan periodens resultat på kostnads och intäktssidan är hänförlig till SBRs medverkan i ESC.

Kostnaderna uppgår till 37,8 mnkr för perioden vilket är 28,5 lägre än utfallet föregående år men i nivå med budget för året. SBR ska medverka till genomförandet av VM deltävlingen i triathlon 2017 och med anledning av detta kommer SBR att söka utökad ersättning från kommunstyrelsen om 1,5 mnkr.

Intäkterna uppgår till 68,4 mnkr för perioden vilket är 92,6 mnkr lägre än utfallet jämfört med föregående år men i nivå med budget för året.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,6 mnkr för perioden vilket är 0,2 mnkr högre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår budgeteras till -12 mnkr vilket ligger i linje med ägardirektiven för året. Inom årets resultat ingår en engångsutbetalning om 12 mnkr till filmfonden i syfte att fortsätta arbetet med att få fler filminspelningar till Stockholm.

Prognosen avseende kostnader och intäkter har justerats upp med anledning av en utökad budgetram från staden om 3,4 mnkr samt ökade/överförda projektmedel från externa aktörer såsom Tillväxtverket, Naturvårdsverket etc.

Kostnaderna för året budgeteras till 157 mnkr vilket är 10,8 mnkr högre jämfört med budget. Personalkostnaderna beräknas minska med 2,6 mnkr och uppgår därmed till 59 mnkr. Under första tertialet har 3 vakanser tillsatts och två vakanser kvarstår. Antalet anställda beräknas uppgå till 62 vid årets slut.

Intäkterna budgeteras för året till 143,8 mnkr vilket är 10,1 mnkr högre jämfört med budget.

De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 1,2 mnkr vilket är 0,7 mnkr högre än budgeterat för året.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Den 7 april inträffade en oönskad händelse på Drottninggatan. SBRs krisledningsorganisation var samlad drygt 30 minuter efter det inträffade. Första fokus var att etablera kontakt med alla medarbetare. Inom en timme kunde SBR rapportera till Stadsdirektören att alla medarbetare var fysiskt oskadda men några hade oönskade upplevelser.

SVC, i Kulturhuset, utrymdes omedelbart genom att medarbetarna och besökarna lämnade lokalen via utrymningsväg genom Kulturhusets garage. Vid kontoret på Drottninggatan samlades medarbetarna i rum utan fönster mot gatan. Succesivt lämnade medarbetarna lokalerna genom utrymningsvägen mot Klara Östra Kyrkogata. SBRs bedömning var att det var säkrare för medarbetarna att ta sig hem än att vara kvar i lokalerna. Strax efter klockan 18.00 var kontoret på Drottninggatan utrymt.

Cirka 90 minuter efter det inträffade var webbplatsen visitstockholm.com och visitstockholm.se uppdaterad med hänvisning till polisens webbplats. Även koncernens partnerblogg samt vissa sociala kanaler aktiverades.

Klockan 21.30 fick SBR, via Stadshus AB, besked att polisen önskade att SVC skulle hålla öppet som vanligt på lördagen och söndagen. Bemanningen på SVC förstärktes därför med flertal chefer som deltog i arbetet.

På måndag morgon samlades alla medarbetare för information och en första debriefing. Medarbetare erbjöds även stödsamtal via SBRs företagshälsovård. Genomförd utvärdering har därefter tillsänts staden.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen har olika aspekter av utbud och efterfrågan på arbetskraft samt arbetstillfällen i Stockholms stad och i stadens stadsdelsområden kartlagts och analyserats. Målet har varit att synliggöra arbetsmarknadsutmaningar som är specifika för stadens olika stadsdelar samt att bidra med ökade kunskaper om tillväxt och nuläge för

Stockholms lokala näringsliv. Analysen ska ses som ett arbetsverktyg för berörda att möta det lokala näringslivet och dess arbetskraftsbehov, tydliggöra kompetens- och utbildningsbehovet per stadsdel, skapa konkreta samarbetsmöjligheter mellan stadsdelarnas näringslivssamordnare och jobbtorgens matchare. Syftet med analysen är att få fler stockholmare i arbete samt nyttja skillnaderna i företagens kompetensbehov i Stockholms olika delar och strategiskt rikta rätt resurser till rätt område, utifrån företagets organisering, struktur och behov. Arbetet kommer att fortgå under hela 2017.

I samarbete med Start-Up Stockholm och berörda stadsdelsförvaltningar pågår arbetet med uppsökande verksamhet för att stödja och främja nyföretagandet, med särskilt fokus på entreprenörskap bland kvinnor och personer med utländsk bakgrund. Exempel på aktiviteter är "Lotsen bjuder in", deltagande i Start-Up Stockholms verksamhet "Start-Up Bussen", samt utbildnings-/informationsträffar för stadens etablerade företagare. Huvudfokus har varit i stadsdelarna Skärholmen, Farsta och på Järvaområdet.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Löpande sker en översyn i verksamheten i syfte att energieffektivisera så behovet av köpt energi ska minska. En översyn pågår av takbelysningen i lokalerna samt justering och optimering av tillhörande tidsstyrning och rörelsesensorer m.m.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Genom att planera inköp av varor och tjänster ska uppkomsten av avfall, t.ex. onödiga förpackningar och emballage undvikas för att på så sätt minska avfallsmängden. I verksamheten sorteras matavfall, förpackningar, tidningar m.m. för vidare bearbetning. Eventuellt farligt avfall, däribland uttjänta batterier och elavfall sorteras separat för korrekt omhändertagande.

Stockholms miljö är giftfri

Vid upphandling av varor och tjänster ställs krav på att ämnen som utgör risk för människa eller miljö, d.v.s. miljö- och hälsofarliga, inte ingår. Planering pågår inför anslutningen till stadens upphandlade kemikaliehanteringssystem Chemsoft och anslutningen beräknas vara genomförd under hösten 2017.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort riktas insatser för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Detta för att nå målet om en välbalanserad blandning av arbetsplatser och bostäder i stadens alla delar. Samarbetet med Start-Up Stockholm för ökad närvaro i stadens alla delar ska fortsätta och det lokala näringslivsarbetet ska stärkas i samarbete med stadsdelsnämnderna.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Dotterbolaget Invest Stockholms huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. Arbetet består av tre delar; investeringsfrämjande, utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet. Insatser inom dessa tre inriktningar ska bidra till att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm och regionen. För att

Stockholm ska kunna ha en ökad tillväxt är det av stor vikt att staden är attraktiv och har en god internationell tillgänglighet.

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

Det gemensamma målet för de kommuner som ingår i regionsamarbetet SBA är att vara den ledande hållbara tillväxtregionen i Europa 2020. Löpande utvärderingar och internationell benchmarking av partnerskapet och arbetssättet ligger till grund för utvecklings- och förbättringsarbetet.

Under senare år har antalet direktlinjer till Arlanda ökat men fortfarande är utbudet klen i förhållande till regionens storlek. Bolaget arbetar tillsammans med flera aktörer för att förändra detta. Arbetet, som leds av Swedavia, sker inom ramen för Connect Sweden och involverar såväl näringslivet som Stockholmsregionen genom SBA. I detta sammanhang bör även vikten av att attrahera internationella organisationer och myndigheter att etablera kontor i Stockholm framhållas

Administrativa projekt

I januari driftsattes det koncerngemensamma ekonomisystemet Agresso M4. Under perioden har viss systemfunktionalitet åtgärdats samt kompletterande utbildningar genomförts bland medarbetarna. Inför implementeringen av eDok, som främst handlar om att ärenden och dokument ska hanteras på samma sätt i hela staden, pågår ett arbete med uppdatering av klassificeringsstruktur, arkivering etc. Stadsarkivet är anlitat till stöd i detta arbete.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Vid rekrytering ingår alltid en strävan att uppnå en jämnare fördelning mellan könen, och rekryteringsannonserna utformas så att de attraherar alla oavsett kön. Vid ansökningar om marknadsföringsinsats i evenemang inhämtas redogörelser för hur arbetet med jämställdhetsfrågor ser ut i förbindelse med evenemanget och i den övriga verksamheten. Genom medverkan i det stadsövergripande jämställdhetsnätverket sker en löpande kompetensutveckling. Av koncernens anställda, per 30 april, uppgår antalet kvinnor till 45 och antalet män till 16. Av dessa innehar fem kvinnor och tre män chefsposition.

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

I marknadsföringen lyfts Stockholm fram som en kreativ, öppen, hållbar och jämställd stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering. En god arbetsmiljö som genomsyras av jämställdhet, jämlikhet, mångfald och frihet från diskriminering ska prägla organisationen. Personalpolicy, värdegrund, jämställdhets- och mångfaldsplan samt SBRs program för trygghet och säkerhet ligger till grund för verksamhetens arbete. Inom ramen för verksamhetens arbete avseende tillgänglighetsfrågor säkerställs att personer med funktionsnedsättning inte diskrimineras eller missgynnas genom att åtgärder för tillgänglighet vidtas vid behov.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

SBR tillhandahåller medarbetarna möjligheten till såväl generell som individuellt anpassad kompetensutveckling. Efter den årliga lönerevisionen sker en lönekartläggning som vid behov leder till en handlingsplan. Ett hälsofrämjande arbete sker i syfte att främja god hållbar hälsa och allmänt välbefinnande. SBR erbjuder medarbetare en friskvårdstimme/vecka om arbetet så tillåter samt ett friskvårdsbidrag om maximalt 2000 kr/år per anställd. Duschrum tillhandahålls för att bidra till en aktiv livsstil bland medarbetarna. För att förebygga arbetsskador och arbetssjukdom finns avtal om företagshälsovård med medicinsk, teknisk och psykosocial kompetens. Samtliga medarbetare har informerats om resultatet från årets medarbetarenkät. Resultatet ska diskuteras inom respektive bolag och avdelning för att, vid behov, ta fram förbättringsåtgärder.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I samarbete med SBR:s Råd för funktionshinderfrågor bedrivs ett aktivt tillgänglighetsarbete. I verksamhetens sker en kontinuerlig översyn med inriktning på tillgänglighetsanpassning av såväl lokaler som arbetsplatser. Seminarier, frukostmöten m.m. som arrangeras i egen regi sker vanligtvis i verksamhetens egna lokaler. Vid seminarier i andra lokaler ska information om tillgänglighet inhämtas för att alla ska kunna delta på lika villkor. Genom SBRs medverkan i det stadsövergripande tillgänglighetsnätverket sker en löpande insikts- och kompetensutveckling. Vidare har ett arbete initierats i syfte att utröna möjligheten till digital information tillgänglig för alla.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stadens program för upphandling och inköp antogs av styrelsen för SBR i maj 2016. Upphandlingar i verksamheten genomförs i enlighet med beslutat program, tillämpningsanvisningar m.m. i syfte att bidra till att driva utvecklingen i enlighet med kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål. Under perioden har en upphandling påbörjats och en upphandling avslutats. Krav som ställts i samband med upphandlingen följs löpande upp och vid upphandlingar med ett kontraktswärde över 1,8 mnkr upprättas en särskild plan för systematisk uppföljning.

S:t Erik Försäkring

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Som ett led i arbetet med att skapa en jämlik och hållbar stad har S:t Erik Försäkring under tertialet fortsätta att försäkra stadens förvaltningar och bolag enligt deras önskemål och i linje med stadens försäkringsplan. Därtill har bolaget även varit ett stöd för staden i dess skadeförebyggande arbete med fokus på brandrisker och lagen om skydd mot olyckor.

Under tertialet har bolaget också fortsätta sitt arbete med att anpassa verksamheten till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II som började gälla den 1 januari 2016.

S:t Erik Försäkring har bidragit till ett ekonomiskt hållbart Stockholm huvudsakligen genom att bedriva en sund och kostnadseffektiv egen verksamhet. Verksamheten har bedrivits klimatsmart främst genom att personalen valt miljövänliga transportmedel men också genom att ha en energieffektiv kontorsmiljö. Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd. Under verksamhetsåret kommer bolaget fortsätta att kartlägga hur man använder sina resurser ur ett jämlikhetsperspektiv. Analysen kommer att innehålla uppgifter om hur försäkringsersättningar och resurser för bolagets skadeförebyggande arbete fördelas mellan bland annat kön och grupper med olika socioekonomiska förutsättningar.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis bra med få katastrofskador. Det betyder att antalet aktörer i marknaden fortsatt ligger på en jämn och hög nivå. Detta medför att konkurrensen fortsatt är hård inom svensk försäkringsmarknad vilket medför något lägre eller oförändrade premienivåer i marknaden.

Verksamheten

Det första tertialet 2017 var förhållandevis bra sett ur ett skadeperspektiv. Bolaget hade enbart tre skador som översteg en miljon kronor. Den största skadan var på tre miljoner kronor och avsåg den bil som rammade stadshuset och orsakade en brand. Där har dock S:t Erik Försäkring goda möjligheter att hämta hem hela ersättningen från bilens försäkringsgivare.

Under perioden har verksamheten fortsatt haft ett stort fokus på införandet av det s.k. Solvens II regelverket som formellt började gälla för försäkringsbranschen 1 januari 2016. Arbetet första tertialet 2017 har varit koncentrerat till den mycket omfattande årsrapporteringen som ska vara Finansinspektionen tillhanda den 22 maj.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för första tertialet uppgår till 26 mkr (25,2 mkr). Premieintäkten uppgick till 45 mkr (44,3 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 10,7 mkr (11,5 mkr) vilket är en sänkning med 0,8 mkr.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 2,5 mkr (1,5 mkr), vilket är 1 mkr högre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på högre skadekostnader under perioden.

De redovisade administrativa kostnaderna för första tertialet blev 6,7 mkr (7,3 mkr). Detta är 0,6 mkr lägre än föregående år. Sänkningen beror huvudsakligen på lägre IT-kostnader till följd av implementationen av nytt incidentrapporteringssystem samt anpassningar till Solvens II-regelverket första tertialet 2016.

Årsprognosen

Bolagets resultat första tertialet överstiger kraftigt vad som budgeterades för helåret. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av skadeutvecklingen under året. Det räcker med att bolaget drabbas av en eller ett par större skador för att resultatet ska försämras. Bolagets budgeterade omsättning och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock utvecklats enligt plan. Av det skälet har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

Stora projekt och investeringar

S:t Erik Försäkring har inte drivit några större projekt eller gjort några större investeringar under tertialet.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

S:t Erik Försäkring är ett litet livförsäkringsbolag med enbart sex anställda. Bolaget tillhandahåller försäkringslösningar till stadens bolag och förvaltningar. Någon stor verksamhet riktad direkt mot stadens medborgare förekommer inte. Av det skälet berörs bolaget av väldigt få av de särskilda uppdrag som är kopplade till Stockholms stads inriktningsmål.

Ett Stockholm som håller samman

Bolaget har inte tilldelats något särskilt uppdrag inom detta inriktningsmål.

Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

S:t Erik Försäkring har arbetat klimatsmart genom att omplacera sina placeringar från aktier i fossilbränsleproducerande bolag. Därtill har bolagets personal så långt det är möjligt använt miljövänliga transportmedel så som kollektivtrafik och cykel.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under 2017 har S:t Erik Liv och S:t Erik Försäkring projektanställt en person som tidigare haft en kommunal visstidsanställning hos bolagen.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor.

Bolaget har erbjudit en god arbetsmiljö för sina anställda genom att erbjuda intressanta och stimulerande arbetsuppgifter i en modern kontorsmiljö. Personalen har erbjudits subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Vid behov stöttar också företaget enskilda individer genom särskilda åtgärder så som rökavvänjning eller annan hälsocoachning. Samtliga anställda som arbetar deltid har erbjudits möjligheten att arbeta heltid.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser delas lika

Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd.

S:t Erik Livförsäkring

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Som ett led i arbetet med att skapa en jämlik och hållbar stad har S:t Erik Liv under tertialet fortsätta att försäkra stadens bolag med pensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS. Därtill har bolaget även varit ett stöd för sina kunder i pensionsfrågor.

S:t Erik Liv har bidragit till ett ekonomiskt hållbart Stockholm främst genom att bedriva en sund och kostnadseffektiv egen verksamhet. Verksamheten har bedrivits klimatsmart främst genom att vi valt miljövänliga transportmedel men också genom att ha en energieffektiv kontorsmiljö. Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits enligt plan. Bolagets ekonomiansvarige har sedan årsskiftet även tagit ansvaret för ekonomifunktionen i S:t Erik Försäkrings AB. Det i sin tur har medfört att livbolaget anlitat stadens Serviceförvaltning för att sköta delar av den dagliga pensions- och försäkringsadministrationen.

Kapitalmarknaden

Under årets första tertial har det svenska indexet SBX-Cap Etiskt stigit med 11,7 procent och det globala indexet MSCI All Countries World Index med 5,8 procent i SEK. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 11,8 procent och den globala med 6,7 procent. Sammantaget gav detta en avkastning i aktieportföljen om ca 54,5 miljoner kronor.

På räntemarknaden så steg räntan på den långa statliga nominella obligationen 1056 (2032) med 7,5 punkter under årets första tertial. Under samma period steg räntan på den långa statliga reala obligationen 3104 (2028) med 4 punkter. Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden i marknadsränta mellan dessa två obligationer (1056 vs. 3104) steg den från 2,24 procent vid årsskiftet 2016/2017 till 2,27 procent per den sista april. Det har resulterat i att bolagets obligationsportfölj fallit i värde med ca 1 miljoner kronor hittills under 2017.

Livbolagets totala tillgångsportfölj har ökat med ca 27 miljoner kronor under 2017 efter det att utbetalda pensioner räknats av. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med ca 18 miljoner kronor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2017

Tertialets omsättning om 21 miljoner kronor var 5,1 miljon kronor högre än samma period föregående år.

Driftskostnaderna blev 2,8 miljoner kronor vilket var något lägre jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 53,6 miljoner kronor vilket är 10 miljoner kronor lägre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till ökningen av

bolagets försäkringstekniska avsättningar med 3,3 miljoner kronor vilket kan jämföras med en ökning om 62 miljoner samma period föregående år.

Resultatet för perioden blev plus 38,6 miljoner kronor vilket kan jämföras med minus 14,9 miljoner kronor samma period föregående år. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets avsättningar steg betydligt mindre än samma period föregående år.

Årsprognosen

Bolagets resultat första tertialet överstiger något vad som budgeterades för helåret 2017. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolagets budgeterade omsättning, pensionsutbetalningar och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock utvecklats enligt plan. Av det skälet har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

Projekt och investeringar

S:t Erik Liv har inte några större pågående projekt eller investeringar.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

S:t Erik Liv är ett litet livförsäkringsbolag med enbart tre anställda. Bolaget tillhandahåller tjänstepensioner till anställda i bolag ägda av staden. Bolagets tillgångar är enbart placerade i obligationer och aktiefonder. Någon verksamhet riktad direkt mot stadens medborgare förekommer inte. Av det skälet berörs bolaget av väldigt få av de särskilda uppdrag som är kopplade till Stockholms stads inriktningsmål.

Ett Stockholm som håller samman

Bolaget har inte tilldelats något särskilt uppdrag inom detta inriktningsmål.

Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

S:t Erik Liv har arbetat klimatsmart genom att omplacera sina placeringar från aktier i fossilbränsleproducerande bolag. Därtill har bolagets personal så långt det är möjligt använt miljövänliga transportmedel så som kollektivtrafik och cykel.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under 2017 har S:t Erik Liv och S:t Erik Försäkring projektanställt en person som tidigare haft en kommunal visstidsanställning hos bolagen.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor.

Bolaget har erbjudit en god arbetsmiljö för sina anställda genom att erbjuda intressanta och stimulerande arbetsuppgifter i en modern kontorsmiljö. Personalen har erbjudits subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Vid behov stöttar också företaget enskilda

individer genom särskilda åtgärder så som rökavvänjning eller annan hälsocoachning. Samtliga anställda som arbetar deltid har erbjudits möjligheten att arbeta heltid.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser delas lika

Bolaget har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att ha en verksamhet som är öppen och välkomnande och fri från diskriminering. Verksamheten har varit både jämlik och jämställd.