

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2020:2 och resultat per 2020-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Slutredovisning av projekt gällande Nälstaskolan, Drakenberg 1, Hornslandet 1, Syllen 3 och Vågdalen 1 godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Redovisad prognos 2020:2 och resultat per 2020-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Slutredovisning av projekt gällande Nälstaskolan, Drakenberg 1, Hornslandet 1, Syllen 3 och Vågdalen 1 godkänns.
3. Aktieägartillskott till AB Familjebostäder om 264 000:-, AB Stockholms hem om 302 400:- och AB Svenska Bostäder om 3 052 800:- godkänns.

### **Ärendet**

I ärendet redovisas utfall och prognos för ekonomiska och verksamhetsmässiga mål per 2020-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB.

### **Ekonomisk sammanfattning**

Det ekonomiska resultatet efter finansnetto prognostiseras till 1 694 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 555 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå 13 173 mnkr, vilket är 244 mnkr lägre än budget.

För perioden januari-augusti uppgår resultatet efter finansnetto till 1 573 mnkr, medan koncernens investeringar sammanlagt uppgår till 7 638 mnkr.

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

Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet och ägardirektiv har koncernens bolag formulerat mål och aktiviteter för att målen ska kunna uppnås. Bolagens uppföljning av ägardirektiv och målluppfyllelse redovisas i bilaga 4. Samtliga nämnder och bolagsstyrelser använder stadens ledningssystem ILS vid

planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål. I enlighet med redovisad prognos bedöms målnuppfyllelsen generellt som god, med några undantag.

### **Koncernens ekonomiska utveckling**

Den höga ambitionsnivån inom koncernens verksamheter ska förenas med en stabil, långsiktigt hållbar ekonomi. Verksamheterna ska vara effektiva genom att tjänster tillhandahålls till låga kostnader med hög kvalitet. För en ekonomiskt långsiktigt hållbar utveckling ska de ekonomiska målen uppnås samtidigt som de verksamhetsmässiga målen uppfylls.

Prognostiserat resultat efter finansnetto för koncernen, inklusive resultatandel för intressebolagen (Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Exergi Holding AB), beräknas till 1 694 mnkr. Det är 139 mnkr högre än koncernens budgeterade resultat om 1 555 mnkr. Resultatet har således förbättrats trots negativa effekter av covid-19, se särskild redogörelse nedan. I resultatet ingår resultateffekter av försäljningar med knappt 600 mnkr. Detta är främst en följd av realisationsvinster i AB Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Även andra bolag redovisar positiva avvikelser mot budget, däribland AB Familjebostäder (Familjebostäder) och AB Stockholms hem (Stockholms hem). Intressebolagens resultatandel beräknas uppgå till 353 mnkr. Detta är en negativ avvikelse mot budget, till följd av väsentligt försämrat resultat för Mässfastigheter i Stockholm AB. Den låga räntenivån är en starkt bidragande orsak till att de flesta fastighets- och anläggnings- ägande bolag kan uppnå relativt goda resultat, trots situationen med covid-19.

I prognosen ingår endast realisationsvinster där beslut tagits av koncernstyrelsen. De större försäljningar som genomförts avser 24 förskolor med privata utövare, där SISAB genomfört försäljning genom avyttring av dotterbolaget Ajerf Fastigheter AB. Vidare har Micasa bland annat avyttrat en fastighet i Vårberg och planerar avyttring av en tomträtt i Akalla. Ytterligare försäljningar som kan medföra reavinster kan ske under året. Försäljningar är en del av kommunfullmäktiges ägardirektiv för fastighetsägande bolag om att avyttra ej strategiska fastigheter.

Koncernens resultat efter skatt prognostiseras till 1 372 mnkr. Resultat efter skatt för perioden januari-augusti uppgår till 1 215 mnkr.

Koncernens soliditet prognostiseras uppgå till 40 procent per 2020-12-31.

Investeringsnivån i koncernen beräknas vid årets slut uppgå till knappt 13,2 mdkr, vilket är något lägre än kommunfullmäktiges budget. Den största avvikelsen är hänförlig till bostadsbolagen som redovisar förskjutningar i projekt. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 7,6 mdkr, vilket ska jämföras med periodens budget om 7,8 mdkr. Om koncernens bolag ska uppnå årets prognos krävs således en högre investeringstakt under resterande del av året.

Förutom investeringar i nyproduktion av bostäder och infrastruktur bedrivs stora projekt inom nyproduktion och ombyggnad av skolor och andra samhällsfastigheter.

Bostadsbolagens investeringsprognos uppgår till 5,8 mdkr av årets totala investeringsvolym. Investeringarna avser nyproduktion, strategiska investeringar och även nödvändiga investeringar huvudsakligen är ersättningsinvesteringar. De större projekten som bostadsbolagen bedriver under året avser bl.a. Drevvikshöjden i Farsta och kv. Kabelverket i Älvsjö (Familjebostäder), Linaberg i Mariehäll (Stockholms hem) samt kv. Albano i Norra Djurgårdsstaden (AB Svenska Bostäder).

SISAB:s investeringar beräknas till 2 mdkr, vilket är i linje med budget. Bolagets större pågående projekt i genomförandefas är bl.a. om- och påbyggnad av Rödabergsskolan i Vasastan och nybyggnad av skola i Midsommarkransen.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten och Avfall (SVOA), Stockholms Hamn AB (Stockholms Hamnar) och AB Stokab (Stokab) planerar investeringar om 4,6 mdkr för året. SVOA:s projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) fortsätter att utgöra koncernens största projekt som dessutom fortsätter under flera år framöver. I enlighet med genomförandebeslutet bedöms projektets kostnader totalt uppgå till 9,2 mdkr. Projektets årsprognos uppgår till 1 364 mnkr, vilket är 52 mnkr lägre än årsbudget. SVOA har även omfattande investeringar i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsområden.

### ***Covid-19 – ekonomisk påverkan***

Prognostiserat resultat påverkas till stor del av rådande läge i samhället med covid-19, där prognosen för de ekonomiska effekterna dock förbättrats sedan första tertialet. Bostads- och fastighetsbolagen räknar med något försämrat resultat till följd av hyresförluster och hyresrabatter vilket följer av hyresgästernas bristande betalningsförmåga. En utestående fråga är också pandemins framtida effekter på fastighetsvärden och betalningsförmåga för nyproducerade hyresrätter.

Stockholms Hamnar prognostiserar ett underskott gentemot budget med totalt 230 mnkr, vilket i sin helhet är en effekt av covid-19. Bolaget sänkte hamnavgifterna under våren och såväl antalet passagerare som godsvolym minskar. I det försämrade resultatet ingår också minskade intäkter från kryssningsfartyg.

Stockholm Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) redovisar en prognostiserad försämring gentemot budget med 28 mnkr. Det lägre resultatet beror framför allt på minskade intäkter från besöksparkering men även hyres- och kontrollavgiftsintäkter beräknas minska.

S:t Erik Livförsäkring AB (S:t Erik Liv) påverkas av nedgången på de finansiella marknaderna. Bolagets resultat beräknas bli 107 mnkr lägre än budget vilket följer av minskat värde på bolagets finansiella placeringar. Den finansiella situationen har stabiliserats och förbättrats sedan första tertialet vilket också innebär att prognosen reviderats.

Även stadens evenemangsbolag Kulturhuset Stadsteatern AB (Kulturhuset Stadsteatern) och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) redovisar stor påverkan på verksamheten till följd av de evenemang som blivit inställda. Detta medför också ett försämrat ekonomiskt resultat, framför allt för SGA Fastigheter.

### ***Aktieägartillskott***

I beslut om verksamhetsberättelse och årsredovisning fastställde koncernstyrelsen utdelning för de allmännyttiga bostadsbolagen år 2020. Då utdelningen ska beräknas på en annan räntenivå än den som användes betalas en del av utdelningen tillbaka via aktieägartillskott.

### ***Slutredovisning projekt***

Koncernledningen föreslår att nedan redovisade slutredovisningar av projekt godkänns:

- Svenska Bostäders ombyggnad inom fastigheten Drakenberg 14. Projektet, på Södermalm, omfattar fem lamellhus på fastigheten. Lägenheternas standard efter upprustning är hög och motsvarar bolagets nyproducerade lägenheter. Investeringsutgiften uppgick till 434 mnkr, vilket kan jämföras med investeringsbudgeten om 425 mnkr. Orsaken till de högre kostnaderna ökade evakueringskostnader mot planerat och ändringar- och tilläggsarbeten i byggtreprenader. Exempel på större poster är utökad isolering, ventilationskanaler, utökade arbetsplatsomkostnader som byggetablering och fasadställning, komplettering yttertaksbyte samt spacklingar i badrum.
- Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret Hornslandet 1. Projektet, i Norra Djurgårdsstaden, omfattar 157 lägenheter och garage. Investeringsutgiften uppgick till 587 mnkr, vilket kan jämföras med investeringsbudgeten om 540 mnkr. Orsaken till de högre kostnaderna är dyrare grundläggning, ökad kvalitet och utförandet i projektet för att sänka driftkostnader och öka kundvärdet.
- Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret Syllen 3. Projektet, i Årstadal norr om Nybodahöjden, omfattar 185 vanliga hyresrätter och 172 studentlägenheter. Projektet innehåller även en förskola i tre avdelningar samt en hyresgästlokal och garage. Investeringsutgiften uppgick till 900 mnkr, vilket kan jämföras med investeringsbudgeten om 723 mnkr. Orsaken till de högre kostnaderna är att antalet lägenheter utökats, från 240 lägenheter till 357 lägenheter, högre stomkostnader och ökade markkostnader.
- Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret Vågdalen 1. Projektet, i Hammarby Sjöstad, omfattar består av fem trapphus med totalt 113 lägenheter. Projektet innehåller även en förskola och sopsugsstation. Investeringsutgiften uppgick till 405 mnkr, vilket kan jämföras med investeringsbudgeten om 360 mnkr. Detta är en följd av högre produktionskostnader och längre produktionstid än planerat.

- SISABs om- och tillbyggnad av Nälstaskolan i Vällingby. Nälstaskolan har byggts om och till med anledning av ett ökat behov av elevplatser i Hässelby-Vällingby. Elevkapaciteten har ökat med 320 elevplatser och uppgår till totalt 845 elevplatser i årskurs F-6. Tre befintliga byggnader har rivits och två paviljonguppställningar har tagits bort medan två nya byggnader har tillkommit. Överlämning till verksamheten har skett enligt tidplan i etapper mellan hösten 2017 och vintern 2019. Investeringsutgiften uppgick till 327 mnkr, medan investeringsbudgeten uppgick till 292 mnkr. Orsak till de högre kostnaderna är framförallt tilläggsbeställningar från såväl hyresgäst som bolaget.

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

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

Alla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. Det är nödvändigt med ett fortsatt arbete för att få in fler unga på arbetsmarknaden. Målet är att halvera antalet unga som varken arbetar eller studerar till 2025. I samverkan med näringslivet och offentliga verksamheter har en integrationspakt initierats, ett arbete som ska utvecklas med fokus på insatser såsom mentorskap, förebilder, integration och fler arbetstillfällen för människor med utländsk bakgrund. Stockholms stad ska som arbetsgivare bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden, bland annat genom Stockholmsjobb som underlättar inträde på arbetsmarknaden.

Bolagen bidrar till kommunfullmäktiges mål genom olika arbetsmarknadsinsatser. En av dessa är att bidra med arbetsplatser för personer långt från arbetsmarknaden. Bolagen erbjuder även feriejobb-, trainee och praktikplatser.

Bolagen har tillhandahållit 38 platser för kommunala visstidsanställningar, av dessa var 12 Stockholmsjobbare. Utöver de Stockholmsjobb stadens helägda bolag bidrar med har intressebolaget Stockholm Exergi erbjudit platser för 12 Stockholmsjobbare under perioden. I och med covid-19 har vissa bolag inte haft möjlighet att erbjuda platser i lika stor utsträckning som de har planerat.

Utifrån rådande situation med covid-19 beslutades att inte erbjuda sommarjobb inom förskola, äldreomsorg och LSS-verksamheterna. Koncernens bolag har därför uppmanats att se över möjligheterna att ta emot fler ungdomar för feriejobb. Även om pandemin har försvårat för vissa bolag att hitta lämpliga arbetsplatser utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer har bolagen kunnat tillhandahålla de 421 platser som var årets mål. 342 av dessa platser erbjöds av bostadsbolagen varav Stockholmshem tog emot 155 feriejobbare. Koncernens bolag planerar för ytterligare feriejobb under höstens lov, vilket innebär att koncernen kommer kunna erbjuda fler anställningar än årsmålet. Det är framför allt Stockholmshem och Stockholms Hamnar som erbjudit fler sommarjobb än vad som tidigare planerats.

Svenska Bostäder har utvecklat mottagandet av ferieungdomar. I bolagets upphandlingar ställs också krav på leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar. Familjebostäder tog under sommaren emot 100 feriearbetande ungdomar och anställde sju handledare för att säkerställa ett bra omhändertagande och att ungdomarna skulle få möjlighet att genomföra relevanta arbetsuppgifter. Stockholmshem avser att utöka möjligheten till andra anställningar inom feriejobb än de som traditionellt erbjudits. Möjligheterna till detta har dock begränsats något på grund av den pågående pandemin. SISABs 20 sommararbetande ungdomar kom samtliga från Skärholmsområdet, där arbetsuppgifterna också utfördes.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Samarbetet mellan staden, fastighetsägare, näringsidkare och andra aktörer ska stödja arbetet med att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar. Upprustning av otrygga platser, stärkt närvaro samt ett aktivt samarbete ska medföra att målet om en halverad otrygghet till 2025 uppnås. I bolagens uppdrag ingår att inventera behov och initiera investeringar som bidrar till ökad trygghet. Åtgärderna ska avse fysiska investeringar på mark, anläggning eller fastighet och utgå från en lokal behovsanalys. Bolagen ska även fortsatt bedriva ett aktivt arbete mot våldsbejakande extremism.

Svenska Bostäder har i samarbete med stadsdelsförvaltningar, Trafikkontoret och andra fastighetsägare haft starkt fokus på den fysiska miljön vid bolagets centrumanläggningar. Bolaget har också intensifierat samarbetet i Husby Centrum med den nyligen ombildade företagarföreningen, stadsdelsnämnden, Kulturhuset/Stadsteatern, Kulturförvaltningen och övriga aktörer i centrum. Bolaget arbetar också med utveckling i Björkhagen, Kärrtorp och Tensta Centrum i syfte att skapa ökad trivsel och trygghet.

Familjebostäder har tillsatt ytterligare resurser för att förstärka arbetet med utredning av olaglig andrahandsuthyrning som en prioriterad satsning på ökad trygghet. Bolaget arbetar med också med förvaltningsmässiga åtgärder, där Järva är ett prioriterat område. Pågående och planerade åtgärder omfattar bland annat förbättrad belysning, gårdsombyggnad, skadedjursbekämpning och renhållning. Nya entrépartier, nya källardörrar och porttelefoner är ytterligare exempel på åtgärder tillsammans med en förbättrad utomhusrenhållning.

Stockholmshem skapar tryggare stadsmiljöer genom aktiv förvaltning med hög närvaro i de områden där bolagen äger fastigheter. I det löpande arbetet ingår att detta sker i samverkan och dialog med boende och lokala hyresgästföreningar. Bolaget har eller håller på att utarbeta stadsdelsprogram som omhändertar sociala aspekter, trygghetsfrågor, kundperspektiv och utvecklingsmöjligheter. De första områdena som omfattas är Rågsved, Hässelby, Skärholmen och Bagarmossen.

Bostadsförmedlingen deltar tillsammans med Socialnämnden, stadsdelsnämnderna och

stadens bostadsbolag i samverkan gällande oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden. För att öka kunskapen och utbyta erfarenheter på området planeras en utbildningsinsats under hösten. Utifrån bolagets roll har frågan främst betydelse i samband med de bedömningar av intyg från bostadssökande som utförs på uppdrag av fastighetsbolagen. Bolaget tillser fortlöpande att de skyddade boenden som idag har lägenheter i stadens bostadsbolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när detta behövs av skyddsskäl. Vidare samarbetar bolaget med bostadsbolagen för att säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta.

SISAB har under året genomfört systematiskt brandförebyggande arbete i utemiljö i samtliga förvaltningsområden inom bolaget, arbetet resulterade endast i få anmärkningar på förskolorna. Detta kan ses som ett bevis på att bolagets hyresgäster förstår vikten av ett förebyggande arbete.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren och tillgången till bra förskolor och skolor med god miljö för barn och elever är viktig och en prioriterad fråga för hela staden. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög samtidigt som externa aktörer ska ha möjlighet att medverka i skolutbyggnaden i högre utsträckning. För att möta behovet av elevplatser letar SISAB efter fastigheter för inhyrning. Som en del i bolagets arbete med att säkra behov av elevplatser har bolaget bland annat under året haft invigning av Sjöviksskolan och Kämpetorpsskolan. Även Östra Real återinvigdes efter större renoveringsprojekt. Projektet har omfattat en totalrenovering av ventilationen, tillsammans med renovering av hissar, förbättrad akustik, nya ytskikt, fönsterrenovering och en utökad matsal.

SISAB har en hög ambition när det gäller att bygga förskolor och skolor med god miljö. Detta säkerställs bland annat genom krav i projekteringen och miljöcertifiering av nyproduktion. Bolagets arbetar med en digital styrning för driftoptimering syfte att säkerställa den komfort som ska finnas på skolorna till lägsta möjliga energiförbrukning.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Staden ska alltid finnas till hands för de mest utsatta i samhället. Stockholm ska vara en jämställd stad utan begränsningar där ingen diskrimineras. Arbetet mot hemlöshet ska vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden. En del av detta arbete är att bostadsbolagen tillhandahåller försöks- och träningslägenheter, ”Bostad-först-lägenheter” och genomgångsbostäder i nära samverkan med stadsdelsnämnderna och Socialnämnden. Bostadsbolagen samarbetar också med stadsdelsnämnderna som en del i

det vräkningsförebyggande arbetet. Ett samarbete med staden och väl fungerande rutiner för försörjningsstöd till de medborgare som inte är självförsörjande är viktigt för att motverka avhysningar.

Inom ramen för Fastighetsägare Järva och Hässelby-Vällingby har ett informationsmaterial kring våld i nära relationer tagits fram och en utbildning planeras för bostadsbolagens medarbetare under hösten 2020.

Det gemensamma arbetet mellan staden och flera bolag för att göra lägenheter som fyller vissa tillgänglighetskrav sökbara hos Bostadsförmedlingen fortsätter. I detta arbete utvecklas gemensamma definitioner och arbetssätt.

Bostadsförmedlingen fortsätter att förmedla försöks- och träningslägenheter, med målsättningen 500 bostäder under året. Hittills under året har bolaget förmedlat 298 lägenheter men nuvarande bedömning är att årsmålet inte helt kommer att uppnås. Detta beror till största delen på att de lägenheter som erbjuds inte alltid motsvarar socialtjänstens efterfrågan vad gäller exempelvis lokalisering.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad där alla äldre har rätt till ett tryggt åldrande med hög livskvalitet, självbestämmande, respekt och värdighet. Ofrivillig ensamhet bland äldre ska motverkas, bland annat genom boendeplatser i seniorboenden, kollektivboenden eller generationsboenden, som möjliggör social gemenskap. Fler äldreboenden ska byggas, både av staden och externa aktörer med hyror som äldre har råd att efterfråga.

Micasa har fortsatt arbetet med att hålla en hög kvalitet i drift och underhåll genom ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete. Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med att utforma vackra, trygga och tillgängliga gårdar som inbjuder till utevistelse. Utemiljöprojekt pågår vid Sörklippan 1 (Bromma) och Trehörningen 1 (Hägersten-Älvsjö) och kommer att färdigställas under året.

Bolaget har förstärkt fokus på kundbemötande i den organisationsutveckling som genomfördes vid årsskiftet. Utbildningar kring kundbemötande kommer att genomföras under året med kundtjänst och bostadsförvaltare.

Under rådande situation med covid-19 åtgärdas främst akuta tekniska problem i Micasas fastigheter. I samtliga fall där besök krävs sker detta efter kontakt med verksamhetsansvarig på plats. Såväl medarbetare som bolagets entreprenörer arbetar efter dessa rutiner.

I dialog med stadsdelsnämnderna prövas alltid möjligheten till omvandling till

seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. För tillfället pågår projekt i fem fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Dessa projekt kommer att ge ett tillskott på cirka 500 seniorbostäder.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

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

Förutsättningarna att starta och driva företag ska förbättras och staden ska vara tillmötesgående, opartisk och effektiv i kontakter med såväl små som stora företag. Stockholm ska vara en stad som erbjuder goda möjligheter för fler att starta företag med särskilt fokus på att underlätta för kvinnliga och utrikesfödda entreprenörer. Staden ska verka med ett näringslivsperspektiv med en tillmötesgående och problemlösande inställning till företagens etablering och utveckling. Stadens näringslivspolicy ska vara vägledande.

Stockholm Business Region AB (SBR) deltar i den arbetsgrupp avseende arbetsplatspotential som bildats där näringslivsperspektivet i stadsutveckling diskuteras regelbundet. Denna fråga adresseras även i frågor som rör tidig stadsplanering. I arbetet med att leda det lokala näringslivsarbetet har SBR utfört en kartläggning av stadsdelsförvaltningarnas näringslivsarbete och förslag på samverkansformer är under framarbetande. Vad gäller strategin för hur bolaget kan arbeta för att öka den lokala tillväxten pågår ett arbete med en behovsanalys. En central funktion för lokal näringslivsutveckling håller på att utvecklas tillsammans med en strategi och handlingsplan för ökad lokal tillväxt.

Arbetet med platsutveckling har inletts i dialog med aktörer från besöksnäring, fastighetsbolag och stadsdelsförvaltningar med flera från stadens organisation.

För att öka antalet anbud från både svenska och utländska företag har bostadsbolagen tillsammans startat ett projekt i syfte att förenkla för företag att lämna anbud. Inom projektet har ett antal informationsmöten hållits med både svenska och utländska företag. Ompaketering av projekt, förhandsannonsering och sammanfattning på engelska är exempel på aktiviteter för att underlätta för företagen att lämna anbud.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Nya byggnader ska byggas med teknik som utvecklas mot att bli klimatneutral genom hela byggprocessen. Effektiva processer inom staden ska samordnas och säkerställas.

Under perioden har 242 bostäder påbörjats. I prognosen för påbörjade bostäder för koncernens bostadsbolag uppnås inte kommunfullmäktiges årsmål helt. Bostadsbolagen bedömer att 1 353 lägenheter påbörjas, vilket ska jämföras med årsmålet om 1 500 lägenheter. Tidsmässiga förskjutningar i projekt är en av anledningarna till att årsmålet inte bedöms kunna uppfyllas. En förutsättning för att långsiktigt klara säkerställa en hög nyproduktionstakt är tillgången till nya markanvisningar.

Familjebostäder bedömer att årsmålet för planerade byggstartar kan uppnås, med sammanlagt 464 hyresrätter, varav 125 lägenheter i Stockholmshus. Svenska Bostäder färdigställer sitt första Stockholmshus med inflyttning under 2020 där sju punkthus uppförs i Tensta som en förtätning i det befintliga beståndet. En framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är den snabba stadsbyggnadsprocessen som möjliggörs genom samverkan med bland annat berörda nämnder i staden. Stockholmshem bistår SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder. För närvarande pågår arbete med att producera 52 modulbostäder i Grimsta.

Svenska Bostäder minskar prognosen för antal påbörjade lägenheter i nyproduktion, vilket följer av att försening av projekt i Hammarbyhöjden med 80 lägenheter samt försening av projekt i Husby med 120 lägenheter.

Under året har bostadsbolagen framgångsrikt arbetat med att motverka fusk i byggbranschen genom modellen för ”Rättvist byggande”. Detta omfattar bland annat krav i samband med upphandling, kartläggning av entreprenörer i flera led samt oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna.

Staden har ett permanent och växande behov av genomgångsbostäder för olika målgrupper som varierar över tid. Familjebostäder och Stockholmshem har därför ett mål om att bygga 150 permanenta genomgångsbostäder i Stiftelsen Hotellhem i Stockholms (SHIS) regi. Målet kommer inte uppnås under året, vilket är en av anledningarna till att koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 endast kommer att uppnå målet delvis.

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

Stockholm ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel görs genom att underlätta för miljösmarta transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. För att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler el-laddningsstationer, utökat samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och mer klimatsmart användning av fordon.

Antalet laddplatser uppgår i nuläget till 1 859 och beräknas uppgå till 2 100 vid årets slut. Som ett steg i att utveckla mobilitetstjänsterna har bolaget under perioden inlett diskussioner med flera operatörer som erbjuder så kallad snabbbladdning. Vid nyproduktion är andelen parkeringsplatser med laddningsmöjligheter minst 20 procent. Det sker även en succesiv utökning av laddplatser i det befintliga bestånd som Stockholm Parkering äger.

Stockholms Hamnar deltar i en rad utvecklingsprojekt för att främja hållbara transportlösningar, bland annat pråm- och järnvägstrafik från nya hamnen i Norvik samt utvecklad kollektivtrafik på vatten i Stockholm. Hamninfrastrukturen i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn utgör centrala länkar i logistikkedjan och skapar goda förutsättningar till effektiva och hållbara transporter för näringslivet. Öppnandet av container- och ro-ro-hamnen i Norvik innebär ökade möjligheter att flytta godstransporter från lastbil till sjöfart, vilket minskar klimatpåverkan från transportsektorn betydligt. Det pågår en omfattande miljöteknikutveckling inom sjöfarten som Stockholms Hamnar stödjer genom miljörabatter.

Svenska Bostäder installerar laddplatser till i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation och arbetar fram ett mobilitetskoncept som bland annat berör hur poolösningar ska fungera i förvaltningen. Stockholms hem har infört krav på förberedelse av laddplatser i projekteringsanvisningar och arbetar systematiskt för att möjliggöra laddning av elbilar vid all nyproduktion och större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Stockholm ska fortsätta utvecklingen mot en levande, inkluderande, öppen och modern kultur-, idrotts- och evenemangsstad. Staden ska präglas av ett rikt utbud av museer, konserter, teatrar, konstupställningar, filmvisningar, gallerier, dansuppvisningar och ska ha ett rikt, brett och varierat idrottsliv.

Genom att skapa fler träffpunkter, exempelvis kulturhus i förorterna, ges stockholmarna möjligheter att delta i kultur- och föreningslivet i sin närmiljö. Exempel på detta är att Kulturhuset i Skärholmen utvecklas med teaterföreställningar, "Skärisbiografen" med fokus på barn och ungdomar, samt multimedialab för ungdomar. Verksamheten i Vällingby genomför förutom egna föreställningar även workshops med dancehall och författarsamtal. I Husby har en ny scen i samarbete med Kulturskolan öppnats, och två föreställningar hann spelas innan verksamheten tillfälligt stängdes på grund av covid-19. Under hösten planeras 26 föreställningar.

Totalt har Kulturhuset Stadsteatern haft 443 programpunkter och tagit emot mer än 53 000 besökare fram till 31 augusti 2020. Som en följd av covid-19 har 630 program

och föreställningar ställts in. Även under hösten kommer antalet besökare till verksamheten vara lägre och bolaget räknar med 100 000 besökare till föreställningar och programpunkter under året, att jämföras med budgeterade 395 000 besökare.

SGA Fastigheter arbetar långsiktigt med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker löpande med Stockholm Live för att säkerställa ett bra resultat. Ett arbete pågår med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att i samband med kommande modernisering öka besökarens upplevelse i Globen. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse.

Stockholm Parkering har ett samarbetsavtal med Visit Stockholm där ambitionen är att öka intresset för Stockholm som resmål och attrahera flera olika kategorier av besökare. Samarbetet ska innebära att bilden av Stockholm som en modern och hållbar stad sprids och samtidigt bidra till hög beläggning i bolagets anläggningar genom att verka för att evenemang, kongresser, mässor och företagsmöten genomförs i Stockholm.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Stockholm ska vara fossilbränslefritt år 2040 och staden som organisation ska vara fossilbränslefri år 2030. Stockholm ska gå före i klimatarbetet. Kol för uppvärmning ska vara helt utfasat till år 2022 och eldning med fossil olja ska ha upphört till år 2025. Staden måste planeras på ett sätt med mer motståndskraft mot hetta, torka och översvämningar. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och systemlösningar utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. Att minska stadens energianvändning är en viktig del i att minska stadens klimatpåverkan och en viktig del för en långsiktig hållbarhet. Användning av plastmaterial i offentliga miljöer ska minimeras och återvinning ska förenklas. Arbetet med matavfallsinsamling ska intensifieras.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling ska SVOA uppföra en sorteringsanläggning i Högdalen. Detaljplanen för området är ännu inte antagen, men de förberedande markarbeten som kan genomföras utan detaljplan pågår.

Mängden matavfall till biologisk behandling har för andra tertiet legat under mängden för motsvarande period 2019. Mängden matavfall för januari-mars ökade med 10-15 procent per månad i jämförelse med föregående år, men har sedan dess varit lägre än år 2019. Minskningen bedöms som en effekt av covid-19. Det är fortsatt stor osäkerhet kring hur pandemin påverkar under året och utfallet på helåret kan svårigen prognostiseras i nuläget. KF:s årsmål om 55 procent kommer dock inte att nås.

SVOA bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, både genom information och kommunikation samtidigt som projekt såsom SFA genomförs. SVOA

upprättar tillsammans med Miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. I det strategiska arbetet med arbete för hållbara lösningar för dagvattnet ökar det lokala omhändertagandet av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar och SFA-projektet innebär bland annat att bräddpunkter kommer att byggas bort. Klimatförändringar kan leda till fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall samt försämrad kvalitet på råvattnet som tas ur Mälaren. SVOA genomför en rad åtgärder och utredningar för att minska verksamhetens sårbarhet. I projekt planeras också för att hantera ökade vattenflöden och utredning sker hur sämre råvattenkvalitet ska kunna hanteras.

SVOA:s arbete med att förstärka huvudvattenledningsnätet framskrider och utifrån kapacitetsutredning kommer en plan för åtgärder att tas fram inom ramen för projektet Stockholms Framtida Vattenförsörjning (SFV). I bolagets uppdrag ingår också att driva stadens arbete inom Agenda 2030:s mål om rent vatten och sanitet.

SISAB bedrivit ett projekt i samverkan mellan Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning, miljöförvaltningen, SISAB och utbildningsförvaltningen i syfte att minska elförbrukningen och minska klimatpåverkan. Genom en inventering av köksutrustning i kommunala kök inom mäts elförbrukning i relation till antalet producerade måltider för såväl förskolor, skolor och äldreboenden. Inventeringen ska ligga till grund för fortsatta åtgärder.

Svenska Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Under 2020 innebär det att bolaget kommer att bidra inom tre fokusområden.

- Minska behovet av energi som framställs på ett sätt som har stor klimatpåverkan, vilket bland annat är den reservkraft som energibolagen kan behöva använda under de allra kallaste dagarna. Pilotprojektet har genomförts tillsammans med Stockholm Exergi och arbete pågår för det framtida konceptet tillsammans med systerbolagen och Stockholm Exergi.
- Ställa klimatkrav i upphandlingar av leverantörer, särskilt vid ny- och ombyggnationer. I detta ingår att bolaget arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i projekt.
- Göra det enklare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan, exempelvis genom att fortsätta möjliggöra matavfallsinsamling.

Stockholms hem har i arbetet med att minska energiförbrukningen behövt fokuserat på allmänna ytor, då tillgången till lägenheter för planerade åtgärder begränsats i samband med pågående pandemi.

Familjebostäder planerar nu för att öka solcellsytan ytterligare i tre nyproduktionsobjekt. Till år 2023 ska solcellsytan öka med 50 procent jämfört 2019. Bolaget har för närvarande 6 000 kvadratmeter solceller.

SGAF:s arenor nyttjas i mindre omfattning under pågående pandemi. Detta har samtidigt möjliggjort att bolaget kan genomföra energieffektiviseringsåtgärder, såsom utbyte av den gamla evenemangsbelysningen i Globen.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet delvis, främst på grund av att målet för matavfallsinsamling och köpt energi inte uppnås.

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

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

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

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s uppdrag ingår att kontinuerligt följa större investeringsprojekt med särskilt avseende på långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Moderbolaget fokuserar på uppdraget att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning i koncernen och samarbetar med berörda bolag vad gäller avyttring av ej strategiska fastigheter.

Processen avseende bostadsrättsombildning löper vidare. I september godkände bostadsbolagens styrelser erbjudande om förvärv till de sista av de 22 föreningar som ingår i den första fasen av ombildningsprocessen. Bostadsrättsföreningarna har betänketid på tre månader efter att de erhållit ett konkret erbjudande, med möjlighet till förlängning om föreningarna begär detta. Tillträde till fastigheterna sker sannolikt efter årsskiftet.

Familjebostäders förmåga att genomföra planerat underhåll har ökat vilket bidrar till fler förebyggande åtgärder för att minska kostnaderna för akuta reparationer och försäkringsskador. I detta arbete ingår även ett ökat antal trygghetsskapande åtgärder

Under året har Stockholms Hamnar sett över sina driftskostnader samt personalkostnader för att möta den minskade efterfrågan på bolagets tjänster i och med covid-19. Bolaget kommer under den närmaste tvåårsperioden genomföra ett projekt för att höja rörelsemarginalen. Detta uppnås genom att de befintliga intäkterna ökas med nya intäktskällor samtidigt som nuvarande kostnader minskas.

Stokab bedriver ett antal större digitaliseringsprojekt som ett led i att minska de administrativa och indirekta kostnaderna. I projekten görs en översyn av gränssnittet mot kunder och leverantörer samt en genomlysning av intern rapportering. Målsättningen är att frigöra tid för egen personal, kunder och leverantörer genom utveckling av digitala verktyg.

Micasa fortsätter en översyn av bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Den tekniska statusen (underhållsbehovet) vägs samman med fastigheternas ekonomi och stadens behov. Flera av bolagets fastigheter har ett behov av ett större periodiskt underhåll.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt, även om ett antal bolag inte beräknas nå resultatkraven enligt kommunfullmäktiges budget.

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

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

#### *Medarbetare och kompetensutveckling*

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

Kulturhuset/Stadsteatern har genomfört ett arbete med varumärkesplattform där hela bolaget har varit aktiva i att arbeta fram har skapat en grund för ett utvecklingsarbete med öppenhet, delaktighet och gemenskap som tydliga ledord.

SISAB har i arbetet att främja en god psykosocial arbetsmiljö genomfört en undersökning med medarbetare i början av sommaren utifrån hur återgång till tjänstgöring på kontoret kan ske på ett sätt som säkerställer att främjandet av medarbetarnas hälsa sker på bästa sätt.

#### *Effektivare lokalanvändning*

Koncernen ska arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling. Detta kommer ske på olika sätt under året. Ett exempel är Kulturhuset/Stadsteatern som i samband med återflytt till lokalerna vid Sergels torg minskar sina administrativa ytor med 1 000 kvm,

Stockholm Parkerings huvudkontor planerar för flytt under nästa år, dock inom samma byggnad i Slakthusområdet där bolaget idag är beläget. I samband med detta räknar bolaget med att uppnå effektivitetsvinster.

#### *Upphandling*

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

SVOA arbetar med flera initiativ för utveckling av socialt och miljömässigt kravställande samt uppföljning och affärsmässighet vid upphandlingar. Bolaget kommer också att vara pilot vid implementering av de nya stadsgemensamma upphandlings- och avtalssystemen.

### *Digitalisering och Innovation*

Koncernens bolag har i uppdrag i budget 2020 att utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt. Ett exempel är Stokab som till sina kunder utvecklat möjligheten att erbjuda förfrågan, offert och order i digital form. Under årets första månader har fokus varit att få kunderna att nyttja det nya digitala verktyget i större utsträckning.

Inom ramen för Familjebostäders program för smarta boendemiljöer genomförs en upphandling av digitala lägenhetslås utifrån en långsiktig målsättning om att bolaget ska vara nyckelfritt år 2025. Upphandling genomförs genom en konkurrenspräglad dialog med utvalda leverantörer.

Den fortsatta utvecklingen av digitala lösningar och verktyg för självbetjäning avser att med VA- och avfallsverksamhetens gemensamma kund- och debiteringssystem bidra till ökad intern effektivitet och tillgänglighet för SVOA:s kunder och entreprenörer.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2020 kommer att uppnå målet helt.

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

Koncernledningen vill understryka vikten av att samtliga bolag kontinuerligt utvecklar sina arbetssätt och processer för att effektivisera verksamheten. En del i detta arbete är målet att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna.

Koncernledningen vill i samband med detta arbete påminna om målsättningen att bolagens konsultkostnader ska vara så låga som möjligt, vilket innebär att noggrann bedömning ska göras i samband med köp av konsulttjänster för att säkerställa mervärdet. Alla bolag uppmanas också att se över sina kostnadsnivåer på både kort och lång sikt i syfte att ha god ekonomisk beredskap för kommande år.

### **Bostadsbolagen gemensamt**

Koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen fortsätter med ett aktivt arbete för att lindra konsekvenserna avseende covid-19. Det finns en kontinuerlig dialog om pandemin mellan stadens ledning, bolagen och nämnderna för att både följa upp och anpassa arbetet efter de behov som uppstår. Bolagen har tagit fram och arbetar efter gemensamma riktlinjer om rabatter till lokalhyresgäster. Bostadsbolagen arbetar också aktivt med vräkningsförebyggande åtgärder och har erbjudit bostadshyresgäster som har fått betalningssvårigheter möjlighet till individuella avbetalningsplaner.

Koncernledningen konstaterar vidare att bostadsbolagen har en viktig roll i arbetet med det nya miljöprogrammet, och ser att det är viktigt att de fortsätter att genomföra åtgärder som är affärsmässigt möjliga. Koncernledningen ser i sammanhanget att

fjärrvärme också fortsättningsvis bör prioriteras vid val av uppvärmningsmetod. Denna bedömning görs såväl ur ett miljö- som från ett övergripande koncernperspektiv.

Bostadsbolagen fortsätter försöka hitta lösningar för att få till både byggstarter och de kommande markanvisningar som behövs för att nå målsättningen om nyproduktion av bostäder. Arbetet sker i samarbete med koncernledningen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen haft en konstruktiv dialog med sina kommersiella hyresgäster i samband med pågående pandemi. Vad gäller den av kommunfullmäktige beslutade näringslivspolicyn uppmanas bostadsbolagen att kontinuerligt utveckla sin tillämpning av denna i det löpande arbetet.

**AB Svenska Bostäder** prognostiserar ett resultat för helåret på 247 mnkr vilket är 23 mnkr bättre än budgeterat resultat om 224 mnkr. Till följd av covid-19 tar bolaget höjd för ökande vakanser samt hyresförluster. Ett arbete utfördes under våren för att identifiera åtgärder som kan motverka den negativa resultateffekten av minskade intäkter. Den förbättrade prognosen beror framförallt på ökade lokalintäkter kopplat till nya kontrakt och till den milda vintern, där snöröjning samt värmekostnader beräknas till lägre kostnader än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 153 mnkr vilket är 117 mnkr lägre än budget, varav ungefär halva avvikelsen avser nyproduktion.

Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion förväntas underskrida årsmålet med 120 lägenheter. Vad gäller inflyttade lägenheter i nyproduktion har bolaget en försening i projektet ”Snabba hus Bergslagsvägen”. Detta avser 134 lägenheter där överklagande leder till att inflyttningen förskjuts från december 2020 till våren 2021.

Koncernledningen ser positivt på bolagets resultatutveckling men ser att bolaget bör fortsätta att genomföra åtgärder för att säkerställa att både resultat och driftnetto, framförallt med avseende på de konsekvenser som pandemin kan medföra.

**AB Familjebostäder** prognostiserar ett resultat för 2020 om 354 mnkr vilket är 54 mnkr över budget. I prognosen har hänsyn tagits till rabatter och lättnadsåtgärder för lokalhyresgäster, som i nuläget beräknas till ett intäktsbortfall om 15 mnkr. Intäktsbortfallet har parerats genom att den milda vintern med låga kostnader för uppvärmning och snöröjning. Vidare har resultatprognosen stärkts av både lägre avskrivningar och räntekostnader samt hyreshöjningar.

Prognosen för investeringar under året uppgår till 1 858 mnkr vilket överskrider kommunfullmäktiges budget om 1 740 mnkr, varav hälften av avvikelsen kan härledas till nyproduktion.

Under året förväntas antalet påbörjade lägenheter uppgå till 464 lägenheter, vilket är i enlighet med årsmålet. Hittills i år har projekt Fäboden i Enske/Årsta påbörjats med 108 lägenheter. 260 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas under år 2020; hittills har 230 lägenheter tillträtts i Bandhagen, Årsta och Hagastaden.

Koncernledningen ser positivt på bolagets resultatutveckling trots de effekter som pandemin medför.

**AB Stockholms hem** prognostiserar ett resultat om 460 mnkr, vilket är 60 mnkr över budget. Prognosjusteringen är en följd av lägre taxebundna kostnader och lägre snö- och takskottningskostnader samt något högre utfall i hyresförhandlingarna än vad som budgeterats.

Prognosen för investeringarna för 2020 uppgår till drygt 1 835 mnkr, vilket är 448 mnkr under budget. Avvikelsen kan främst härledas till förskjutningar i nyproduktion skett som en följd av överklaganden i planrelaterade ärenden, samt att två planerade projekt för tillfälliga bostäder inte varit möjliga att genomföra. Vidare har en del projekt som kräver tillträde till bostäderna förskjutits som en följd av covid-19, samtidigt som höga anbud vid upphandling inneburit att bolaget behövt projektera om.

Utifrån planerade 600 byggstartade bostäder är det stor risk att 100 förskjuts till 2021 på grund av överklagade bygglov. Vad gäller färdigställda bostäder, där bolaget har ett målvärde om 500, kan försening ske med hänvisning till rådande situation och förändrade rutiner med koppling till pandemi.

Koncernledningen anser att bolaget behöver göra utökade insatser i syfte att fortsätta säkerställa att bostadsmålen i möjligaste mån kan uppnås. Vidare uppmanas bolaget att vidta åtgärder för att uppnå kommunfullmäktiges mål om fler permanenta genomgångsbostäder för SHIS.

**Bostadsförmedlingen i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat om 5 mnkr, vilket är över budgeterat nollresultat. Nettoöverskottet beror på att intäkterna är något högre än budget, vilket kan förklaras av nettotillväxten av kunder i bostadskön, samt att kostnaderna beräknas underskrida budget. Detta beror främst på inställda marknadsaktiviteter med anledning av covid-19-pandemin samt lägre kostnader för köp av konsultinsatser.

Bostadsförmedlingen medverkar planenligt till att fler ungdomar kan ta sig in på bostadsmarknaden. Unga personer informeras om fördelarna att tidigt söka plats i bolagets kö och därmed öka sin möjlighet att komma in på bostadsmarknaden i ett tidigt skede. Bolaget har också arbetat aktivt med att påminna fastighetsägarna om att de själva kan välja ut små och prisvärda lägenheter som lämpar sig för ungdomsbostäder. Insatserna har varit framgångsrika och antalet inlämnade lägenheter har ökat jämfört med föregående år. Prognosen för antalet förmedlade ungdomsbostäder under året är 1 720 vilket därmed överträffar årsmålet om 1 600.

I Bostadsförmedlingens uppdrag om att förmedla försöks- och träningslägenheter ingår, i den omfattning som det efterfrågas, även Bostad Först-lägenheter samt bostäder som tillhandahålls för SHIS för barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden. Under perioden har 28 lägenheter förmedlats till Bostad Först och 47 lägenheter till SHIS.

Bolaget tillser fortlöpande att de skyddade boenden som idag har lägenheter i stadens bostadsbolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när verksamheten av skyddsskäl så kräver. Vidare samarbetar bolaget med bostadsbolagen för att säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta.

Bolaget upplever en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter. Den rådande pandemin påverkar dock förmedlingsprocessen, exempelvis på grund av att många bolag beslutat att inte hålla fysiska visningar av bostäderna. Kundernas förmåga att ta beslut om bostadserbjudanden påverkas därmed vilket har inneburit att fler personer än normalt tackar nej i ett sent skede av processen. Genomsnittlig kötid för att erhålla lägenhet uppgår till 9,5 år. Bostadsförmedlingen för också en dialog med regionens privata fastighetsägare för att få in fler bostäder till förmedling. Antalet inlämnade successionslägenheter från privata fastighetsägare har ökat med 1 258 bostäder jämfört med motsvarande period förra året.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att både medverka till att fler ungdomar kommer in på bostadsmarknaden och att säkerställa tillgången till skyddande boenden för våldsutsatta. Det är också positivt att antalet inlämnade lägenheter ökat.

**AB Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)** prognostiserar ett resultat om 313 mnkr efter finansnetto inklusive realisationsvinster. Den stora avvikelser mot budgeterat resultat om 20 mnkr hänförs till vårens försäljning av 24 förskolor. Intäkterna beräknas öka något jämfört med budget, vilket främst förklaras av en ökning av direktfakturerade kostnader till hyresgästen i pågående projekt. Prognosen för driftkostnaderna har minskat med anledning av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan underhålls- och ombyggnadskostnader ökar med drygt 60 mnkr jämfört med budget. Detta följer av högre projekteringskostnader i pågående projekt.

Bolaget bedömer inte att intäkt- eller kostnadsprognosen har påverkats i någon större omfattning av covid-19.

Investeringarna prognostiseras till 2 000 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolagets större projekt löper på enligt plan. SISAB kommer att arbeta vidare med att utveckla samverkan med beställarorganisationerna och ytterligare fokusera på kostnadseffektivisering i investeringsprocessen. Detta ser koncernledningen positivt på, särskilt med tanke på bolagets höga investeringsnivå och det tydliga fokus som finns för samtliga verksamheter att minska stadens kostnader för lokaler.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med såväl försäljningar av icke strategiska fastigheter, förvärv och inhyrningar, vilket sker i enlighet med bolagets ägardirektiv. SISAB har presenterat fastigheter som kan vara aktuella för avyttring och en dialog är initierad med berörda parter. Ett arbete är påbörjat med att se över lämpliga områden i staden där inhyrningar är möjliga där Kv Godsvagnen i Hammarby Sjöstad är ett projekt som blivit klart. Koncernledningen vill fortsatt betona vikten av en tät dialog och samarbete med berörda parter i och utanför staden för att nå den bästa möjliga lösningen i varje enskilt fall.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s** resultat för helåret prognostiseras till 421 mnkr efter finansnetto och till 139 mnkr exklusive realisationsvinster. Budgeterat resultat är 128 mnkr. Den positiva avvikelserna förklaras framförallt av genomförd försäljning av en fastighet i Vårberg och resultateffekten av kommande försäljningar under hösten.

Intäkterna förväntas uppgå till något högre än budgeterad nivå vilket förklaras av omförhandlade lokalavtal och inflyttning efter ombyggnad. Driftskostnaderna är i nivå med budgeterat, en viss ökning härleds till om klassificering av investeringsprojekt till kostnadsprojekt samt högre städkostnader med anledning av covid-19 och effekter av nya samverkansavtalet där ansvaret för drift av entréer och korridorer tagits över av bolaget. Arbetet med att minimera vattenskador och uppkomst av skadedjur fortgår tillsammans med hyresgästerna.

Investeringar i om- och nybyggnadsprojekt prognostiseras till 308 mnkr jämfört med en budget på 402 mnkr. Avvikelsen på närmare 100 mnkr beror framförallt på försening i projekt Straninge i Tensta där ombyggnad sker till kontor för Spånga-Tensta stadsdelsnämnd. Ett investeringsstöd för projekt Edö i Farsta erhöles, vilket förklarar cirka 19 mnkr av avvikelserna. Vidare har ett antal investeringsprojekt omklassificerats till kostnadsprojekt.

Koncernledningen har tidigare uppmanat bolaget att förbättra planeringen för pågående och kommande investeringar vilket är fortsatt aktuellt i och med den lägre investeringsprognosen.

Bolaget arbetar med sitt uppdrag om en aktiv fastighetsförvaltning och har under året sålt en fastighet och har ytterligare två fastigheter som ligger för försäljning under hösten. Koncernledningen ser positivt på att bolaget arbetar med en väl fungerande process i enlighet med bolagets uppdrag att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning och avyttra fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt.

Koncernledningen anser att bolaget på ett bra sätt har bidragit till stadens arbete med att minska smittspridningen av covid-19 och genom 200 nya vårdplatser i Farsta, Bromsten och Akalla. Dessa förhyrningar är nu avslutade.

**S:t Erik Markutveckling ABs** resultat prognostiseras uppgå till 94 mnkr, inklusive realisationsvinster om 23 mnkr. Resultatet exklusive realisationsvinster beräknas 8 mnkr högre än bolagets resultatkrav om 62 mnkr. Investeringarna prognostiseras uppgå till 43 mnkr för helåret vilket är två mnkr högre än budget.

Bolaget har en fortsatt viktig uppgift att tillsammans med andra berörda aktörer i staden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov. Koncernledningen konstaterar att bolaget förstärkts inom detta område och att ytterligare fokus kommer läggas på detta framöver.

Koncernledningen anser att det är positivt att bolaget kommit igång med sitt arbete med att stödja andra delar av staden i strategiska fastighetsfrågor, i synnerhet kopplat till interna och externa försäljningar. I nuläget pågår ett arbete med att renodla och effektivisera Stockholms Hamnar ABs fastighetsinnehav där S:t Erik Markutveckling innehar en viktig roll.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs (SGA Fastigheter)** resultat på årsbasis bedöms försämrats med 37 mnkr i jämförelse med budget. Prognosen uppgår till -158 mnkr jämfört med budget om -121 mnkr. Bolagets investeringar prognostiseras till 37 mnkr och består främst bestående av olika ersättningsinvesteringar i våra arenor, vilket också ligger något lägre än kommunfullmäktiges budget för 2020.

Bolagets intäkter påverkas kraftigt av den pågående pandemin och effekterna kommer att hålla i sig betydligt längre än bedömningen i samband med senaste tertiärrapporten. Troligtvis kommer alla större arrangemang vara inställda resterande del av 2020 och effekten kan komma att hålla i sig även över årsskiftet. Som en följd av detta uppmanar koncernledningen bolaget att långsiktigt se över kostnadsnivåerna i syfte att minska de negativa ekonomiska effekterna.

Bolaget fortsätter att arbeta med de underhållsplaner som finns i årets budget.

Koncernledningen anser att nytänkandet kring investeringar i Globen är välkommet och stämmer väl överens med stadens målsättning om att minska investeringsvolymerna och konstaterar att det arbetet är avgörande för bolagets möjlighet att avveckla verksamheten i Hovet.

Koncernledningen fortsätter att arbeta tillsammans med bolaget kring försäljning av byggrätter och pågående utredningar om Hovets framtid och upprustning av Ericsson Globe, i syfte att utveckla arenaområdet och säkerställa bolagets ekonomi.

**Stockholm Vatten och Avfall AB** prognostiserar ett resultat om -39 mnkr att jämföra med budgeterat positivt resultat om 44 mnkr. Det minskade resultatet beror främst på minskade intäkter inom avfallsområdet om 42 mnkr och ökade avskrivningar om 41 mnkr. De minskade intäkterna inom avfallsområdet är kopplat till covid-19. Den största orsaken är lägre intäkter från verksamheter/restauranger och försäljning av skrot/metall där världsmarknadspriset har sjunkit. Anledningen till att avskrivningarna har ökat jämfört med budget är att bolaget har intensifierat sitt arbete med att aktivera avslutade investeringar. Bolaget har lyckats identifiera projekt som borde aktiverats

tidigare men som nu har aktiverats i en större mängd. Detta gör att avskrivningsbeloppet för helåret avviker jämfört med budget.

Investeringsprognosen för helåret uppgår till 3 704 mnkr att jämföra med budget om 3 606 mnkr. Skillnaderna består i huvudsak av ökade investeringar i befintligt nät.

Koncernledningen ser positivt på initierade sparåtgärder för att minimera årets ekonomiska förlust. Bolaget har mestadels genomfört besparingar genom effektivare konsultutnyttjande och minskade personalkostnader genom senareläggning av rekryteringar och utbildningar. Då prognostiserat resultat för 2020 har försämrats ytterligare från tertialrapport 1 uppmanar koncernledningen bolaget att vidta ytterligare åtgärder för att minska årets förlust.

Koncernledningen noterar också att en kombination av covid-19 situationen och nödvändiga besparingar leder till att vissa planerade aktiviteter fördröjs i tid alternativt väljs bort, exempelvis arbetet med vision och strategi för framtida kundservice, kommunikationsinsatser kopplat till målet om 70 procent matavfallsinsamling samt information till verksamheter och restauranger om matavfall. Koncernledningen noterar också att målen angående verksamhetsdagar med popup-återbruk och uthämtningar av återbruksföremål ej kommer nås till följd av covid-19.

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

Koncernledningen noterar att bolaget fortsatt inte når kommunfullmäktiges mål om andelen matavfall till biologisk behandling. Under andra tertialet har covid-19 lett till en minskning av insamlat matavfall jämfört med samma period 2019. Då det råder stor osäkerhet kring hur pandemin fortsatt kommer påverka matavfallsinsamling är målet svårbedömt men utfallet för helåret kommer inte att nå det uppsatta målet om 55 procent. Koncernledningen har förståelse för den situation som medfört utökad svårighet att nå uppsatt mål, men vill ändå betona vikten av att bolaget gör sitt yttersta för att matavfallsinsamlingen ska öka.

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

**Stockholms Stads Parkerings ABs** prognostiserar ett resultat för året om 94 mnkr, vilket är en minskning med 27 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget om 121 mnkr. Resultatförändringen är en direkt följd av minskade intäkter samt lägre hyres- och driftskostnader som en följd av pågående pandemi. Investeringarna bedöms uppgå till 260 mnkr vilket är något lägre än kommunfullmäktiges budget om 270 mnkr. De största pågående investeringsprojekten är P-hus Hagastaden och Hjorthagsgaraget.

Bolaget beskriver i den egna tertialrapporten en mängd risker som finns kopplade den pågående pandemin. Exempelvis lyfts risker för försenade stadsutvecklingsprojekt, särskilt där bolaget i dag har pågående investeringsprojekt, samt övriga konjunkturella risker kopplat till efterfrågan på parkeringsplatser. Koncernledningen uppmanar bolaget att i den fortsatta planeringen ha beredskap för ett försämrat ekonomiskt läge och vid behov vidta åtgärder i syfte att minska risker och effekter.

Koncernledningen konstaterar att bolaget bidrar till en mycket stor del av stadens mål för publika laddplatser. Bolaget bör under resterande del av året pröva om det är möjligt att överträffa årets mål i syfte att ytterligare bidra till stadens måluppfyllnad.

**Stockholms Hamnar AB** prognostiserar ett resultat om -187 mnkr jämfört med budget 43 mnkr. Stockholms Hamnars verksamhet har kraftigt påverkats av covid-19 pandemin. De minskade intäkterna är främst hänförliga till den kraftigt minskade passagerartrafiken och antal genomföra kryssningsanlöp. Under 2020 har hittills endast 13 kryssningsanlöp skett och under resterande år beräknas endast ett fåtal till att kunna genomföras. Bolaget reducerade hamnavgifterna med 50 procent för halva mars och för hela april. Under maj uppgick rabatten till 30 procent och från och med juni slopades rabatterna eftersom statliga insatser i berörda länder infördes. Utöver detta påverkas intäkterna negativt av minskade godstransporter och rabatter för hyresgäster.

Investeringsvolymen prognostiseras till 730 mnkr vilket är drygt 200 mnkr över budget om 511 mnkr. Ökningen av investeringsvolym följer av att årets utgifter för Stockholm Norvik Hamn överskrider budget. Detta följer av förskjutning av kostnader mellan år 2019 och 2020. Av årets investeringar avser detta projekt 553 mnkr. Projektet påbörjade driftsättning i maj och färdigställs för full drift i september 2020. Driftsättningen av Stockholm Norvik Hamn har möjliggjort stängningen av containerhamnen i Frihamnen vilket är nödvändigt för den fortsatta utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden.

Koncernledningen har förståelse för den starka påverkan som covid-19 har på bolagets verksamhet. Koncernledningen ser positivt på de åtgärder som bolaget påbörjat med att hårdare prioritera bland vilka investeringar som ska genomföras samt besparingar inom driften. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta detta arbete i syfte att förbättra bolagets ekonomiska situation.

Koncernledningen ser även positivt på det arbetet som genomförs med att renodla bolaget ytterligare mot hamnverksamhet genom försäljning av icke strategiska fastigheter.

**AB Stokab** beräknar ett resultat efter finansnetto om 238 mnkr, vilket är 8 mnkr bättre än budget. Bolagets verksamhet och försäljning utvecklas positivt och förklaras av samhällets digitalisering och ökade behov av bredbandskrävande tjänster. Bolagets resultat är opåverkat av covid-19-pandemin.

Investeringsprognosen för helåret uppgår till 162 mnkr vilket är cirka 40 mnkr lägre än budget. Minskningen är en följd av senarelagda beställningar..

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

**Stockholms Stadsteater AB** prognostiserar ett resultat för helåret på -398 mnkr, vilket är 8 mnkr lägre än beslutad budget. Bolaget och verksamheten påverkas i stor utsträckning av covid-19 där effekterna bedöms medföra omkring 30 mnkr i minskade intäkter. Bolaget har kontinuerligt arbetat med besparingsåtgärder för att mildra effekterna av den pågående pandemin. Exempel på sådana åtgärder är flytt av produktioner, minskning av antalet timanställda och minskad annonsering. Besparingen uppgår till 23 mnkr. Koncernledningen anser att bolaget på ett bra sätt anpassat verksamhet och ekonomi i samband med verksamhetsflytt och den pågående pandemin. Bolaget har under en tid förberett sig inför återflytten till Kulturhuset och invigning genomfördes den 18 september. Ombyggnationsprojektet har i stort bedrivits enligt plan, trots pågående pandemi. Koncernledningen konstaterar att samarbetet mellan bolaget och stadens fastighetskontor har fungerat väl och det är viktigt att nu utvärdera projektet och dra lärdomar för andra projekt inom koncernen och staden.

I samband med återflytten till Kulturhuset tar bolaget tar över ansvaret för samtliga publika ytor i huset från fastighetskontoret. Dessutom har hyreskontrakten för Kulturhusets restauranger övergått till bolaget vilket möjliggör ett helhetsgrepp framöver. Koncernledningen anser att bolaget väl svarat upp mot de ägardirektiv som följer av ombyggnationen.

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

SBR har en central roll i att analysera konsekvenserna av covid-19 pandemin för Stockholms näringsliv och hur återstarten i ekonomin kan hanteras. Koncernledningen uppmanar bolaget att lägga vikt vid arbetet med det lokala näringslivet och då särskilt de branscher som drabbats hårt av pandemin, inte minst besöksnäringen.

Koncernledningen konstaterar att det finns ett starkt fokus på frågor som avser utvecklingen av stadens näringsliv. Exempel på detta är den nya näringslivspolicyn, uppdrag i budget om att stärka möjligheten för företag att etablera sig i Stockholm och förbättra stadens service mot företag. Särskild tyngd läggs här på arbetet med att stärka

stadens befintliga och lokala näringsliv. Bolaget har under året bedrivit ett förtjänstfullt arbete inom dessa områden men ytterligare arbete kommer att krävas framöver för att uppnå ställda krav.

**S:t Erik Försäkrings ABs** resultat efter finansnetto beräknas till -18 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 mnkr. Avvikelsen beror främst på ett dåligt skaderesultat under perioden med ett flertal stora skador. Driftskostnaderna blev 13 mnkr för perioden vilket är i linje med budget.

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

**S:t Erik Livförsäkring ABs** resultat efter finansnetto ska uppgå till 17 mnkr i enlighet med budget. Värdeminskningar på finansmarknaden till följd av covid-19 gör att prognosen justeras till -83 mnkr.

### **Bilagor**

1. Sammanfattande ekonomisk rapport per 2020-08-31
2. Resultat efter finansnetto per bolag
3. Investeringar per bolag
4. Dotterbolagens uppföljning av ägardirektiv och verksamhetsplaner per 2020-08-31
5. Slutredovisning Nälstaskolan
6. Slutredovisning Vågdalen 1
7. Slutredovisning Drakenberg 1
8. Slutredovisning Hornslandet 1
9. Slutredovisning Syllen 3
10. Finansiell månadsrapport per 2020-08-31.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>          | <b>Datum</b> |
|----------------------|--------------|
| Magdalena Bosson, Vd | 2020-09-29   |
| Krister Schultz, Vvd | 2020-09-29   |