

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2021:1 och resultat per 2021-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2021:1 och resultat per 2021-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Ovillkorat aktieägartillskott till Mässfastigheter i Stockholm AB med 200 mnkr godkänns.

### **Ärendet**

I ärendet redovisas utfall och prognos för ekonomiska och verksamhetsmässiga mål per 2021-04-30 för koncernen Stockholms Stadshus AB.

### **Ekonomisk sammanfattning**

Det ekonomiska resultatet efter finansnetto prognostiseras till 2 082 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 462 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå 14 162 mnkr, vilket är 1 186 mnkr högre än budget om 12 976 mnkr.

För perioden januari-april uppgår resultatet efter finansnetto till 1 431 mnkr, medan koncernens investeringar sammanlagt uppgår till 4 512 mnkr.

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

Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet och ägardirektiv har koncernens bolag formulerat mål och aktiviteter för att målen ska kunna uppnås. Bolagens uppföljning av ägardirektiv och måluppfyllelse redovisas i bilaga 4. Samtliga nämnder och bolagsstyrelser använder stadens ledningssystem ILS vid planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål. I enlighet med redovisad prognos bedöms måluppfyllelsen generellt som god, med några undantag.

### **Koncernens ekonomiska utveckling**

Utgångspunkten för den ekonomiska politiken är att förena den höga ambitionsnivån inom koncernens verksamheter med en stabil, långsiktigt hållbar ekonomi. Verksamheterna ska vara fortsatt effektiva genom att tjänster tillhandahålls till låga kostnader med hög kvalitet. De ekonomiska målen ska uppnås samtidigt som de verksamhetsmässiga målen uppfylls. Nuvarande situation med pågående pandemi

innebär såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga utmaningar och därtill hörande överväganden för koncernens bolag. Det är av yttersta vikt att bolagen vidtar nödvändiga och lämpliga åtgärder utifrån sin verksamhets specifika förutsättningar, både för att bibehålla den ekonomiska effektiviteten på kort och lång sikt men också för att säkerställa att kommunfullmäktiges mål uppnås.

Prognostiserat resultat efter finansnetto för koncernen, inklusive resultatandel för intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB är 2 082 mnkr. Det är 620 mnkr högre än koncernens budgeterade resultat om 1 462 mnkr. I resultatet ingår resultateffekter av realisationsvinster med 1 139 mnkr. Realisationsvinsterna är en följd av avyttring av ej strategiska fastigheter i Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) och de tre bostadsbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder. Även Stockholms Hamn AB (Stockholms Hamnar) redovisar realisationsvinst till följd av koncernintern försäljning av byggnader till S:t Erik Markutveckling AB. Eftersom denna försäljning är koncernintern påverkas inte koncernens totala resultat av försäljningen. De bolag som redovisar negativa avvikelser gentemot budget för den löpande verksamheten är framför allt Mässfastigheter i Stockholm AB (Stockholmsmässan), Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter), Kulturhuset Stadsteatern AB och Stockholms Hamnar. I samtliga fall relateras avvikelserna till pågående pandemi med covid-19. För övriga fastighets- och anläggningsägande bolag bidrar den låga räntenivån fortsatt till relativt goda resultat.

I prognosen ingår endast realisationsvinster där alla erforderliga beslut tagits. De större försäljningar som genomförts avser framför allt bostadsrättsombildning hos bostadsbolagen medan Micasa Fastigheter bl.a. avyttrat en fastighet i Bromsten och en fastighet i Vasastan. Ytterligare försäljningar som medför reavinster planeras ske under året. Försäljningar är en del av kommunfullmäktiges ägardirektiv för flera fastighetsägande bolag om att avyttra ej strategiska fastigheter och på detta sätt begränsa koncernens skuldökning.

Koncernens resultat efter skatt prognostiseras till 1 649 mnkr. Resultat efter finansnetto för perioden januari-april uppgår till 1 496 mnkr.

Soliditeten prognostiseras uppgå till knappt 39 procent per 2021-12-31.

Investeringsnivån i koncernen har under de senaste åren ökat successivt och årets investeringar beräknas uppgå till drygt 14 mdkr, vilket är cirka 1,2 mdkr högre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen är i allt väsentligt hänförligt till det förvärv av aktier i Stockholmsmässan som verkställdes under våren.

Koncernens relativt höga investeringsnivå är en följd av pågående satsningar i nyproduktion av bostäder och infrastruktur för att stödja stadens tillväxt. Förutom dessa investeringar bedrivs också stora projekt inom nyproduktion och ombyggnad av skolor och andra samhällsfastigheter.

Bostadsbolagens investeringsprognos uppgår till cirka 5,2 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2021. Investeringarna avser både nyproduktion, strategiska investeringar för att öka intäkterna och investeringar som huvudsakligen är ersättningsinvesteringar. De större projekten som bostadsbolagen bedriver under året är bl.a. belägna i Älvsjö (Familjebostäder), Årsta och Södermalm (Stockholmshem) samt Norra Djurgårdsstaden (Svenska Bostäder).

Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) investeringar beräknas till 1,9 mdkr, vilket är något över 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 Hamnar och AB Stokab planerar investeringar om cirka 4,5 mdkr för året. SVOA:s projekt Stockholms Framtida Avloppsrening 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 1 522 mnkr, vilket är något lägre än årsbudget. SVOA har även omfattande investeringar i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsområden.

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

Stockholms Hamnars underskott för driftverksamheten uppgår till cirka 90 mnkr. Bolaget intäkter påverkas väsentligt av den rådande pandemin. Även stadens evenemangsbolag Kulturhuset Stadsteatern och SGA Fastigheter redovisar försämrade resultat vilket följer av de evenemang som blivit inställda. Stockholmsmässan, där koncernen förvärvade Handelskammarens andel per den 23 mars, har också påverkats väsentligt av rådande pandemi. För att stärka Stockholmsmässans ekonomiska ställning och för att säkerställa att bolaget har tillräckliga resurser när pandemin över, föreslås att moderbolaget lämnar ett ovillkorat aktieägartillskott om 200 mnkr.

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

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

Alla stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. Det 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.

Stockholms stad ska som arbetsgivare bidra till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden. Bolagen bidrar till kommunfullmäktiges mål genom olika arbetsmarknadsinsatser. En av dessa är att bidra med arbetsplatser feriejobb-, trainee och praktikplatser.

Antalet tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar i koncernens dotterbolag uppgick till 27 platser under perioden, av dessa var 17 Stockholmsjobbare. Prognosen för helåret är 39 platser.

Stadens mål är att 9 000 ungdomar ska erbjudas feriejobb under året, bolagen har därför anmält platser till arbetsmarknadsförvaltningen inför sommarperioden då flest arbetstillfällen tillsätts. Prognosen för helåret är att tillhandahålla 430 feriejobb, något lägre än tidigare års utfall och årsmålet för bolagskoncernen.

Utöver egna feriejobb ställer Svenska Bostäder krav på sina leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar. I bolagets avtal gällande skötsel av utemiljö ingår att leverantören tar mot feriearbetare i samarbete med staden. Under 2021 tar bolaget emot 100 ferieungdomar, vilket är 20 fler än år 2020. Svenska Bostäder anställer och utbildar också två äldre ungdomar som kommer jobba som arbetsledare för gruppen. I större entreprenadupphandlingar ställer bolaget även krav på att

entreprenören ska sysselsätta långtidsarbetslösa utifrån stadens rekommendationer.

Stockholmshem utreder tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen olika sätt att säkra kompetensförsörjningen, främja den sociala hållbarheten och bidra till att människor inkluderas i arbetsmarknaden och samhället.

Stokab genomför flera insatser för att bidra till att fler medborgare inom staden kan ges förutsättningar att försörja sig själva och inkluderas i samhället. En av insatserna är långsiktiga samarbeten med yrkeshögskolor i Nyköping, Botkyrka och Hudiksvall, där framtidens fibertekniker utbildas.

Även om några bolag, däribland Stockholmshem och Kulturhuset Stadsteatern, ser svårigheter att erbjuda det antal ferieplatser som planerats bedömer koncernledningen att koncernen för 2021 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.

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.

En del i det preventiva trygghetsarbetet är att initiativ från det civila lokalsamhället som syftar till öka tryggheten och minska kriminaliteten ska stöttas. Bolagen ska i sin verksamhet ha nolltolerans mot diskriminering och sexuella trakasserier. Bolagen ska även fortsatt bedriva ett aktivt arbete mot våldsbejakande extremism.

Under första tertialet har Svenska Bostäder påbörjat arbetet med att inventera behov av att förstärka skalskyddet och identifiera olika typer av trygghetsskapande investeringar som ska genomföras. Bolaget har ett särskilt fokus på fastigheter i utsatta och särskilt utsatta områden men synliggör också behovet i särskilt utsatta fastigheter i andra delar av staden. Inventeringen ligger till grund för insatser och investeringar över kommande år. Exempel på investeringar kan vara stärkt skalskydd, trygghetsvandringar, sektionerade källare, grannsamverkan och gårdsföreningar. Under 2021 görs ett antal investeringar i trygghet genom elektroniska lås i entréportar och allmänna utrymmen, förstärkt belysning och målning av trapphus och källare.

I Svenska Bostäders centrumanläggningar samarbetar bolaget med lokalhyresgäster, stadsdelsförvaltningarna, trafikkontoret, och andra fastighetsägare i området. Samarbetet i Husby Centrum har under det första tertialet fokuserat på dialog och åtgärder för att stödja lokalhyresgästerna under pandemin och att stödja Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning i deras utveckling av verksamhet för unga genom ”Framtidens hus”.

Stockholmshem har under 2021 särskilt fokus på fyra utvalda områden: Hässelby, Skärholmen, Rågsved och Bagarmossen. Dessa områden ges särskilt fokus och extra

resurser. Arbetet syftar till att identifiera vad som kan göras för att utveckla området genom förbättrad service och trygghet. Bolaget har också ett sedan tidigare pågående arbete med stadsdelsprogram.

Bostadsförmedlingen samverkar tillsammans med bostadsbolagen, stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen i syfte att utbyta erfarenheter kring och motverka oriktiga hyresförhållanden. Inom ramen för detta arbete samarbetar bl.a. Familjebostäder med Skatteverket för att motverka felaktiga folkbokföringsuppgifter.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 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. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är viktig och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. I detta arbete har SISAB en viktig roll. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste vara hög, samtidigt som staden även aktivt söker efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa samt underlättar för externa aktörer att medverka i skolutbyggnaden. Genom utbyggnaden av skolor skapar SISAB nya elevplatser i klimatsmarta utbildningsmiljöer utifrån årets mål om 2 687 nya elevplatser vid årets slut.

Utöver SISABS löpande verksamhet med nybyggnation och förvaltning av skolor och förskolor arbetar bolaget också med att tillgodose en god inomhus- och utomhusmiljö avseende ljud, ljus, temperatur och luftkvalitet i lokalerna. En del av detta arbete innebär att invändig LED-belysning installeras på flera förskolor och att skolgårdsbelysningen byts ut i samband med underhållsarbeten, bl.a. i Hägersten och på Södermalm. I syfte att verka för en giftfri skolmiljö planerar SISAB att genomföra mattbyten på ett flertal skolor och förskolor under året.

SISAB har också påbörjat ett uppdrag tillsammans med Utbildningsförvaltningen avseende inventering av grönytor på 20 skolor. Utemiljöer vid skolorna anpassas och upprustas utifrån underhållsbehov samt besiktningar.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 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. Alla stockholmare oavsett funktionsförmåga ska ha samma möjlighet till delaktighet i samhället. Arbetet mot hemlöshet ska vara långsiktigt och prioritera förebyggande och stödjande insatser. Inga barnfamiljer ska vräkas eller leva i osäkra boendeförhållanden.

Våld i nära relationer ska motverkas och våldsutsatta ska få stöd, bl.a. genom skyddade boenden och därefter kommande åtgärder.

Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker Familjebostäder tidig kontakt med de som riskerar att bli uppsagda och i förlängningen avhysta från sina hem. Detta arbete kommer under året att samordnas med övrigt arbete i bolagets bosociala grupp som även arbetar förebyggande med störning och olaga andrahandsuthyrning.

Genom samverkan med Bostadsförmedlingen verkar Stockholmshem för att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till skyddsbehövande på förfrågan. Hantering av dessa frågor är en del av bolagets löpande arbete och bolaget ställer sig positivt till de ansökningar som inkommer.

Bostadsförmedlingen arbetar tillsammans med socialförvaltningen för att säkerställa att den som är utsatt för våld i nära relation och har rätt till förtur också får tillgång till det. Insatserna inriktas på att utveckla ett ännu närmare samarbete med socialtjänsten för att säkerställa att formella krav vid ansökning såsom intygsskrivning m.m. uppfylls så att en välgrundad och rättvis prövning av respektive ärende kan göras.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 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, bl.a. genom boendeplatser i seniorboenden, kollektivboenden eller generationsboenden, vilka möjliggör social gemenskap. Fler äldreboenden ska byggas, både av staden och externa aktörer, med hyror som äldre har råd att efterfråga.

Micasa Fastigheter tillhandahåller och tillskapar bostäder för äldre. Bolaget arbetar med en större revidering av ramprogrammet för seniorboende som kommer färdigställas efter sommaren. Under hösten kommer planen för utbyggnad av seniorboende revideras. Arbetet görs för att säkerställa att seniorbostäderna möter de behov som framtidens äldre har både till funktion, antal och placering. Bolaget ser en möjlighet att tillskapa fler nya seniorbostäder genom anpassning av fastigheter där uppsägningar inkommit än vad som angivits i den plan som togs fram 2017. Arbetet med att ta fram en strategi för marknadsföring av seniorbostäder som boendeform har påbörjats och under våren har behov och möjlighet till att utöka ytorna för aktivitetscenter och gemensamhetsutrymmen diskuterats med stadsdelsförvaltningarna.

Bolaget har i år liksom tidigare år deltagit i arbetet med att årligen ta fram en reviderad äldreboendeplan för staden. Utifrån äldreboendeplanen planerar sedan bolaget för den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som beslutats med staden som huvudman, totalt 11 stycken fram till 2040. Bolaget arbetar nu med fem detaljplaner för nya vård- och omsorgsboenden utifrån det framtagna ramprogrammet. Ramprogrammet för vård- och omsorgsboende kommer att revideras med början till hösten med utgångspunkt i de erfarenheter som framkommit i pågående projekt och erfarenheter från den pågående pandemin. Arbetet kommer att ske i nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen. För den första nybyggnationen av ett vård- och omsorgsboende i Rinkeby fortlöper arbetet enligt plan med ett färdigställande våren 2022.

Micasa Fastigheters planering för utbyggnad av seniorbostäder fortgår. Två av markanvisningarna bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorbostäder. I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. För tillfället pågår projekt i fem fastigheter, där genomförandebeslut har fattats, för anpassning till seniorbostäder. Dessa projekt kommer att ge ett tillskott på cirka 500 seniorbostäder och vara färdigställda under perioden 2022 till 2024.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 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 också uppmuntra företag som satsar på innovationer och miljösmart teknik.

Staden ska agera rättssäkert, effektivt och proaktivt i kontakterna med näringslivet. Ett likvärdigt bemötande och service ska ges till alla företag där de företag som söker kontakt får anpassad information utifrån storlek och förutsättningar. Staden ska verka med ett näringslivsperspektiv med en tillmötesgående och problemlösande inställning till företagets etablering och utveckling. Näringslivspolicyn ska vara vägledande.

Det är angeläget att få in fler anbud från små företag i de offentliga upphandlingarna för att utnyttja potentialen med nya lösningar och idéer.

Stockholm Business Region AB (SBR) arbetar aktivt med att främja nyföretagande och entreprenörskap i syfte att bidra till ökad tillväxt och ett inkluderande samhälle. Arbetet med Stockholm Scaleup Program för att få fler utrikesfödda kvinnor att växla upp sina företag har fortsatt under perioden och ett kontinuerligt arbete görs för att erbjuda nyföretagarrådgivning till stadens invånare. Ett annat viktigt uppdrag är att tillsammans med samarbetspartners ge entreprenörer goda förutsättningar att bidra till utvecklingen av nya innovativa och hållbara lösningar.

SBR har också påbörjat arbetet med att ta fram en kommunikationsstrategi för att möta potentiella investerares informationsbehov. En behovsanalys för att attrahera och behålla företag och arbetsplatser i staden har tagits fram under perioden och en vidare diskussion förs nu med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån deras arbete med att ta fram en modell för kontorspotential inför planering av nya stadsutvecklingsområden. Vidare har bolaget tillsammans med stadsledningskontoret inlett ett arbete med processen för att implementera servicekedjan hos alla berörda förvaltningar och bolag. Bolaget samordnar och driver stadens serviceprocess för etableringar för att underlätta för näringslivet att etablera en verksamhet i eller omlokalisera sig inom Stockholm. Etableringslotsen erbjuder lotsning samt stödande service samt koordinerar etableringsförfrågningar inom staden. Befintliga aktörer och nya entreprenörer lotsas genom detta arbete rätt väg in i staden gällande tillstånd, markupplåtelse och samverkan med övriga näringsidkare inom besöksnäringen.

SBR jobbar kontinuerligt med att ta fram kommunikationsmaterial om Stockholm till tågoperatörer för att marknadsföra Stockholm som en hållbar destination som kan nås med tåg när läget med pandemin har förbättrats. Samverkan och dialog med tågaktörer och destinationer i Sverige och Europa fortsätter. För att stärka den internationella tillgängligheten med flyg medverkar bolaget aktivt i samarbetet med Connect Sweden och bidrar löpande med flygmarknadsrelaterade insikter och analysunderlag samt fortsätter arbetet med linjeutveckling för att återta, bibehålla och attrahera nya flyglinjer till Stockholmsregionen.

Familjebostäder arbetar strategiskt, utifrån ett fokus på ytterstadsdelarna, med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till utveckling och främjar näringslivets tillväxt.

SVOA arbetar löpande med förbättringar för att utveckla service och bemötande, självbetjäning, digitala lösningar, samt tillhandahåller mottagaranpassad information och rådgivning till privat- och företagskunder. Den kundundersökning som genomfördes 2020 gav en viss ökning jämfört med föregående mätning redan höga resultat.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 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.

Familjebostäder påbörjar under året 300 nya lägenheter i bolagets stadsutvecklingsområden Älvsjöstaden och Drevvikshöjden samt i Bandhagen. Drygt 700 lägenheter beräknas färdigställas under 2021 vilket är lägre än planerat till följd av försening i ett projekt där inflyttning istället kommer att ske efter årsskiftet.

Arbetet med ”Rättvist byggande” i nyproduktion fortsätter och intensifieras. Strategin omfattar alltifrån tuffare krav vid upphandling och kartläggning av hela kedjan av entreprenörer till oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna. Under första tertiet har 26 arbetsplatskontroller utförts varav sex på Familjebostäders projekt.

Stockholmshem kartlägger produktionskostnaderna i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna. Kartläggningen ska redovisas under andra tertiet.

Avseende faktorer som kan minska kostnaderna kan följande nämnas:

- Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar.
- Större volym per projekt (minst 100 lgh).
- Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden.

Vidare fortsätter Stockholmshem att kontinuerligt bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket förutom produktion av permanenta bostäder även innebär byggande av modulbostäder.

Bostadsförmedlingen för som planerat fortlöpande en dialog med regionens fastighetsägare för att få in fler bostäder. Detta sker både genom personliga möten och breda kommunikationsinsatser, t.ex. annonsering, nyhetsbrev och deltagande på mässor (i nuläget digitalt). Bolaget beräknas förmedla cirka 18 500 bostäder under året vilket motsvarar drygt 70 procent av alla hyresrätter i länet som blir lediga för uthyrning. Antalet förmedlade lägenheter för perioden uppgår till 6 496 vilket är högre jämfört med motsvarande period föregående år (5 455) då bolaget noterade ett årsrekord med 17 735 förmedlade bostäder.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 kommer att uppnå målet helt.



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

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

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

Nya container- och roro-hamnen i Norvik har inneburit ökade möjligheter att flytta godstransporter från lastbil till sjöfart, vilket i sin tur minskar klimatpåverkan från transportsektorn betydligt. Stockholms Hamnars planer för två nya godslinjer på Mälaren konkretiserades under tertiålet och en av dessa linjer ska öppna för trafik redan i maj. Det pågår en omfattande miljöteknikutveckling inom sjöfarten som Stockholms Hamnar stödjer genom miljörabatter och hamnutvecklingsprojekt.

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler el-laddningsstationer, utökad samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och miljösmartare användning av fordon. Bolaget beräknas ha 3 000 laddplatser, varav 1 700 publika vid årets slut. Målet är att antalet anläggningar med cykelparkering ska uppgå till 53 medan antalet cykelparkeringsplatser ska vara 860 vid årets slut. Bolaget har också två anläggningar för endast cyklar.

Stockholm Parkering har för närvarande 11 anläggningar med flera hållbara mobilitetstjänster. Bolagets nuvarande mobilitetstjänster är exempelvis cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar, elsparkcyklar samt frakt- och logistik tjänster. Målet är att minst 17 anläggningar ska innehålla flera hållbara mobilitetstjänster.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 kommer att uppnå målet helt.

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

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

Bolagens verksamheter inom målområdet har begränsats kraftigt av de restriktioner som införts med anledning av den pågående pandemin. Arbetets inriktning har därför fokuserats på möjliga aktiviteter och planering för en återstart efter pandemin.

Kulturhuset Stadsteatern bidrar till ett starkt och kreativt kulturliv med att befästa Stockholm som en attraktiv storstad ur ett internationellt perspektiv och som en ledande kulturstad. Öppenhet och mångfald är ett fokusområde i Kulturhuset Stadsteaterns hållbarhetsarbete.

En närvaro av kultur i alla stadsdelarna, både deltagardriven amatörkultur och professionell konstnärlig verksamhet ska bidra till att skapa en kreativ och inspirerande miljö och bidra till stolthet och identifikation för medborgarna samtidigt som det ger ökad trygghet genom positiv fritidssysselsättning för barn, unga och vuxna. Kulturhuset Stadsteatern har under våren haft flertal digitala satsningar, t.ex. Dancehall - där besökaren möter danspedagog över skärmen och har en session tillsammans. Även samtal från teaterverksamheten har spridits digitalt under våren.

Kulturhuset Stadsteatern förbereder just nu att såväl utställningar som föreställningar är på plats och redo att ta emot besökare och publik så fort möjlighet ges. I Husby är bolaget aktivt med skapande verksamhet i öppnandet av Framtidens Hus, den nya aktivitetsbaserade ungdomsgården.

I syfte att stärka förutsättningarna för stadens kulturella och kreativa näringar samverkar SBR med kulturnämnden för att tydliggöra de viktigaste insatsområdena för året. Vidare har kulturella och kreativa näringar marknadsförts för att stärka Stockholms attraktionskraft. Rapporten "Creative and cultural industries" har marknadsförts och material riktat till internationella talanger har publicerats. Vidare har Stockholms kultur- och evenemangsutbud marknadsförts såväl nationellt som internationellt, bl.a. på Stockholm Design Week och Stockholm Fashion Week.

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 utmynnas i att sprida bilden av Stockholm som en modern och hållbar stad och bidra till hög beläggning i bolagets anläggningar genom att verka för att evenemang, kongresser, mässor och företagsmöten genomförs i Stockholm.

SGA Fastigheter arbetar långsiktigt med modernisering av Avicii Arena i syfte att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker med hyresgäst för att säkerställa ett bra resultat och ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar framtidssäkra en bra arenaupplevelse.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 kommer att uppnå målet helt.

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

Stadens målsättning är att Stockholm ska vara fossilfritt och klimatpositivt senast år 2040 där stadens egen organisation visar vägen och är fossilfri år 2030. Stockholm ska gå före i klimatarbetet. Klimatförändringarna ska motverkas genom bl.a. koldioxidinlagring samt biokolsanläggningar. Staden måste planeras på ett sätt med mer motståndskraft mot hetta, torra och översvämningar.

En fossilfri stad innebär även kraftfulla incitament att bygga klimatsmart och energieffektivera bostäderna. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att byggnader, transporter och systemlösningar utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen. Det är i tätastäder som det finns bäst förutsättningar för hållbara energisystem och transporter.

Att minska stadens energianvändning är en viktig del i att minska stadens klimatpåverkan och en viktig del för en långsiktig hållbarhet. Staden ska gå före och strukturerat energieffektivera sina egna fastigheter. Användning av plastmaterial i

offentliga miljöer ska minimeras och återvinning ska förenklas. Arbetet med matavfallsinsamling ska intensifieras.

SVOA arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, insamling och behandling av avfall, avloppsrening samt hantering av vattenläckor och avloppsstopp. Bolaget har en energikrävande verksamhet, där mycket el krävs för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer att öka i och med ny reningsteknik, mer intensiva skyfall samt en växande stad. Bolaget arbetar för att minska energianvändningen genom effektivisering och optimering och energibesparande åtgärder identifieras löpande och planering sker för att genomföra dessa. I reningsverken produceras rågas, som i första hand skall uppgraderas till fordonsbränsle och därigenom minska användningen av fossila bränslen.

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en sorteringsanläggning i Högdalen. Matavfallsinsamlingen i innerstaden sker i regel via säckhämtning eftersom det praktiskt inte går att ha separat insamling i kärl, vilket har föranlett en lösning med optisk sortering. Detaljplanen för området är ännu inte antagen, men de förberedande markarbeten som varit möjliga att göra utan detaljplan är genomförda. Som en följd av att många hotell, restauranger, gymnasier och högskolor stängts under pandemin har andelen matavfall till biologisk behandling påverkats. Utfallet avviker kraftigt från det uppsatta målvärdet.

Familjebostäders höga ambition att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål kräver initialt ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering samt översyn av styr- och reglersystem vilket är åtgärder som prioriteras av bolaget innevarande år. Bolaget har under våren avslutat ett eleffektprojekt som bedrivits i samverkan med Stockholmskem. Projektets syfte var att identifiera åtgärder för att minska eleffektoppar. Största elbehoven finns för bl.a. värmepumpar och tvättstugor där förskjutna tvätttider är en metod att minska eleffektoppar och kostnader.

En klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA (livscykelanalys) i alla Familjebostäders nyproduktionsprojekt. Resultaten analyseras kontinuerligt med syfte att definiera ett takvärde till 2023 och därefter kunna styra mot minskade utsläpp. Under våren prövades återbruk i ett projekt och 120 ton tegel hanterades för att återanvändning istället för deponi. Tegel är en av de byggvaror som lämpar sig särskilt för återbruk och genom återbruk undviks betydande utsläpp då nytillverkning av tegel är särskilt energikrävande.

Svenska Bostäder kommer under året utveckla det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat, ett särskilt fokusområde är att förebygga övertemperaturer i lägenheter i samband med ny- och ombyggnation. Bolaget fortsätter också sitt arbete med att identifiera lämpliga klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet.

SISAB fortsätter att anlägga solpaneler på lämpliga tak. Under 2020 producerade bolaget nästan 450 MWh solet, vilket motsvarar all el en större skola använder under ett år. Om några år beräknas produktionen vara dubblerad och bolagets ska också verka för teknikutveckling och testa lagring av solenergi.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 kommer att uppnå målet delvis, främst på grund av att målet för matavfallsinsamling 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 bestånd för att identifiera strategiskt lämpliga objekt att avyttra. Det är också angeläget att ersättningsinvesteringar inte trängs ut av nyproduktionsprojekt.

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. I syfte att renodla verksamheten verkställdes under början av maj överföring av byggnader från Stockholms Hamnar till S:t Erik Markutveckling.

I den pågående processen avseende bostadsrättsombildning har bostadsbolagen lämnat erbjudande om förvärv till de 22 föreningar som ingår i den första fasen av ombildningsprocessen. Fyra föreningar har tillträtt sina fastigheter och ytterligare sju föreningar har tackat ja till erbjudande om förvärv, varav tillträdesdatum är bestämt för fyra av dessa.

Inom ramen för SVOA:s ägardirektiv att minska de administrativa kostnaderna i syfte att minska behovet av taxeökningar, har bolaget ett stort fokus på att förbättra arbetssätt och verktyg för att bidra till ökad effektivitet i resursutnyttjandet, inte minst genom digitaliseringsprojekt.

För att fokusera på långsiktigt effektiv kärnverksamhet har koncernstyrelsen under våren beslutat att fortsatt utreda förutsättningar för S:t Erik Livförsäkrings verksamhet, med inriktning på att en beståndsöverlåtelse ska kunna genomföras. Slutligt beslutsunderlag redovisas för koncernstyrelsen efter sommaren.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 kommer att uppnå målet helt.

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

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

##### *Medarbetare och kompetensutveckling*

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

SISABs och Svenska Bostäders hälsofrämjande arbete och hur bolagen hanterar arbetsmiljöfrågor har under året blivit uppmärksammat och bolagen är två av sex finalister till titeln Sveriges friskaste företag.

Bostadsförmedlingen fortsätter som planerat arbetet med att säkerställa att rätt

kompetens rekryteras, bibehålls och utvecklas inom organisationen. Insatser gällande chefsutveckling genomförs i form av bl.a. utbildningar.

#### *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.

I samband med återflytten vid Sergels Torg hösten 2020 hyr Kulturhuset Stadsteatern en större andel av Kulturhuset och är därmed hyresvärd för restaurangerna i huset. Huset ska förmedla en helhetsvision och ta emot besökarna på ett generöst och välkomnande sätt. Samtidigt har lokalytan effektiviserats och bolaget förhyrda yta minskats med 1 000 kvm i jämförelse med tidigare.

SISAB ser över möjligheten till extern medverkan för ägandet av förskole- och skollokaler där bolaget har en löpande dialog med marknadens aktörer. I arbetet kommer SISAB framöver att jobba utifrån särskild inhyrningsstrategi och i detta utgå från vad som bäst tillgodoser stadens behov utifrån ett helhetsperspektiv.

#### *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. Ett exempel är SVOA som arbetar med flera initiativ för utveckling av socialt och miljömässigt kravställande tillsammans med uppföljning och affärsmässighet vid upphandlingar.

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivande byggtreprenörer på Stockholmsmarknaden genomför Svenska Bostäder ett projektarbete tillsammans med systerbolagen. Genom projektet ”Nya entreprenörer” är målsättningen att hitta nya entreprenörer i entreprenadupphandlingar.

#### *Digitalisering och Innovation*

Koncernens bolag har i uppdrag i att utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt. Ett exempel är Familjebostäders arbete med en ökad processeffektiviteten genom att pröva nya arbetssätt efter införandet av bostadsbolagens nya fastighetssystem. För närvarande pågår ett långsiktigt arbete för att optimera bolagets felanmälanprocess för en effektiv och förebyggande förvaltning tillsammans med en hög servicenivå och kundnöjdhet.

SISAB har under året lanserat en webb-app som riktar sig till bolagets hyresgäster för att förenkla SBA-kontroll (Systematiskt Brandskyddsarbete). I bolagets kravställning togs hjälp av experter på användarvänlighet samtidigt som verksamhetens erfarenheter utgör grunden.

Att stärka organisationens innovationsförmåga är en central del av det pågående visionsarbetet på Stockholms Hamnar. Många initiativ handlar om att skapa effektiva och hållbara godsflöden till och från Stockholm Norvik Hamn, t.ex. genom fortsatt elektrifiering av landtransporter. Vidare planeras en särskild utvecklingsstrategi för Frihamnspiren i Stockholm med särskild fokus på innovation och näringslivsutveckling.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2021 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.

Effektiviseringar och minskade driftskostnader för bolag som äger fastigheter får inte innebära minskat underhåll på tillgångarna med risk för försämrade förutsättningar på längre sikt.

**Bostadsbolagen gemensamt**

Bostadsbolagen har en viktig roll att fylla för att nå stadens mål för bostadsbyggandet. Kommunfullmäktige har i budget 2021 fastställt att bostadsbolagens mål är 600 påbörjade lägenheter per år. Koncernledningen arbetar tillsammans med bolagen för att säkerställa att nuvarande planering ska innebära att kommunfullmäktiges mål kommer att uppnås.

För att hålla en jämn långsiktig produktionstakt är det angeläget att bostadsbolagen fortsätter att arbeta aktivt med projektportföljerna. Koncernledningen konstaterar att det är viktigt att fortsätta att trimma samordningen mellan bostadsbolagen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att säkerställa att produktionstakten också framöver är långsiktigt hållbar. Koncernledningen fortsätter i sammanhanget att stötta bostadsbolagens arbete med projekt Stockholmshusen, där bostadsbolagen har ett ägardirektiv om att utveckla arbetet tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Koncernledningen arbetar tillsammans med bostadsbolagen för att stötta deras arbete med kommande försäljningar. Stockholmshem har påbörjat processen att avyttra sitt huvudkontor inför bolagets framtida flytt till Skärholmen, och Svenska Bostäders arbete med att avyttra Vällingby Centrum pågår. Avyttringen förväntas ske i slutet av 2021. Ett fortsatt arbete pågår även med försäljningar utifrån ägardirektivet att avyttra ej strategiska fastigheter.

Koncernledningens och bostadsbolagens samarbete angående möjlighet till ombildning, har fortsatt med förutom erbjudanden nu också försäljningar och tillträden för hyresgäster i områden där hyresrätten och allmännyttan har en dominerande ställning. Arbetet löper på i enlighet med fastställd plan. Till sommaren kommer föreningar ha tillträtt fastigheter i Bagarmossen, Grimsta, Rågsved, Sätra och Västertorp.

Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen har en viktig roll i stadens miljö- och energieffektiviseringsarbete, och betonar vikten av att fortsätta genomföra de åtgärder som är affärsmässigt möjliga. Koncernledningen vill i sammanhanget poängtera och förtydliga att fjärrvärme också fortsättningsvis bör prioriteras vid val av uppvärmningsmetod. Denna bedömning görs såväl ur ett miljö- som från ett övergripande koncernperspektiv.

**AB Svenska Bostäder** prognostiserar ett resultat för helåret på 619 mnkr, vilket är 383 mnkr bättre än budgeterat resultat om 236 mnkr. Det starka resultatet kan härledas till reavinster från fyra ombildningar och tillhörande fastighetsförsäljningar.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 1 949 mnkr, vilket är cirka 200 mnkr lägre än budget om 2 150 mnkr. Nyproduktion står för cirka 140 mnkr av avvikelserna och resterande är ombyggnationer och övriga investeringar.

Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion förväntas underskrida årsmålet om 200 lägenheter. Bolaget har inte lyckats med att upphandla arbeten med bottenplattor i tid, och även fått projekt överklagade. Stockholmshus-projektet Garagevägen är försenat med 80 lägenheter. Vidare är projektet Familjen 2 i Östberga som innehåller 87 lägenheter försenat. Projektet Albano innehållande 32 student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan påbörjas tidigast 2022. Aktuell helårsprognos innefattar en lokal i Kärrtorp som byggs om till fem lägenheter. Sammanlagt beräknar bolaget färdigställa cirka 400 nya lägenheter under 2021. Inflyttning sker bl.a. i Norra Ängby där bostäder för unga uppförs i samarbete med jagvillhabostad.nu.

Arbetet kring avyttring av Vällingby Centrum fortsätter och koncernledningen ser positivt på att bolaget arbetar intensivt för att genomföra denna. Koncernledningen ser också positivt på bolagets resultat och konstaterar att bolaget behöver fortsätta att analysera sitt bestånd avseende vad som är strategiskt och långsiktigt hållbart att fortsätta äga. Bolaget uppmanas att göra utökade insatser i syfte att säkerställa att det totala målet för de tre stora allmännyttiga bostadsbolagen om 600 påbörjade bostäder kan uppnås.

**AB Familjebostäder** prognostiserar ett resultat för 2021 om 527 mnkr, vilket är 187 mnkr över budget (340 mnkr). Det starka resultatet kan härledas till reavinster från ombildningar och fastighetsförsäljningar.

Prognosen för investeringar under 2021 uppgår till 1 904 mnkr vilket överskrider kommunfullmäktiges budget om 1 700 mnkr med drygt 200 mnkr. Cirka 170 mnkr av avvikelserna utgörs av nyproduktion. Resterande är underhåll/ersättningsinvesteringar.

Under året förväntas antalet påbörjade lägenheter uppgå närmare 300. Hittills under året har projekt Källvreten 2 i Farsta med 112 lägenheter påbörjats, och det planeras för att påbörja närmare 200 bostäder ytterligare i Älvsjö och Bandhagen. Cirka 700 nyproducerade lägenheter planeras att färdigställas under år 2021. Dessa är Källvreten 1, Ekberga 2 och Bjurö 2 i Farsta, Gisslaren i Årstastråket, Banken i Hägerstensåsen, samt Prästgårdshagen och Kabelverket 17 i Älvsjö.

Koncernledningen ser positivt på bolagets resultat, och konstaterar att bolaget behöver fortsätta att analysera sitt bestånd avseende möjliga försäljningar. Vidare anser koncernledningen att bolaget behöver göra utökade insatser i syfte att fortsätta säkerställa att det totala målet om 600 nyproducerade bostäder kan uppnås, i den mån det är möjligt. Bolaget uppmanas också att vidta åtgärder för att uppnå kommunfullmäktiges mål om fler permanenta genomgångsbostäder för SHIS.

**AB Stockholmshem** prognostiserar ett resultat om 812 mnkr, vilket är 332 mnkr över budget om 480 mnkr. Det starka resultatet kan härledas till kommande reavinster från ombildningar och fastighetsförsäljningar.

Prognosen för investeringarna för 2021 uppgår till 1 389 mnkr, vilket är i enlighet med budget. En omfördelning har dock skett mellan ombyggnader och ersättningsinvesteringar och nyproduktion, där nyproduktionen stärkts med cirka 70 mnkr vilket möjliggör för bolaget att tidigarelägga ett projekt i Stadshagen. Bolaget byggstartar under året cirka 220 bostäder, främst i Västertorp och Bromma. Vad gäller antalet färdigställda bostäder, där bolaget har ett målvärde om 700, kommer uppsatta mål nås.

Bolaget uppmanas att vidta åtgärder för att uppnå kommunfullmäktiges mål om fler permanenta genomgångsbostäder för SHIS.

**Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)** prognostiserar ett resultat om -19 mnkr efter finansnetto, vilket är i linje med budgeterat resultat. Utfallet för tertialet uppgick till -45 mnkr och beror bl.a. på högre kostnader för snö- och takskottning, el- och uppvärmningskostnader, vilka ökat på grund av en kallare vinter. Koncernledningen vill påpeka vikten av att bolaget arbetar med effektiviseringar gällande de administrativa kostnaderna, så att planerade underhållsåtgärder inte påverkas samtidigt som bolaget fortsätter arbetet med att se över sina processer för en ökad kostnadskontroll.

Bolaget ligger på en fortsatt hög nivå för investeringar. Prognosen har ökat till 1 899 mnkr, jämfört med 1 800 i budget. Tertialets utfall uppgick till 499 mnkr och många projekt som är i produktion prognostiseras i linje med förväntningarna. Koncernledningen vill betona att bolaget fortsatt fokuserar på kostnadseffektiviseringar i projekten samt säkerställer prognossäkerhet.

SISAB har under året fortsatt arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning för att se över vakanser och objekt med privata hyresgäster för att undersöka var det är intressant med avyttringar utifrån fokus på kommunal verksamhet. Under perioden beslutade bolagets styrelse om ett inriktningsbeslut för försäljning av Tensta Gymnasium.

I syfte att hålla nere investeringsnivåerna är medverkan av externa aktörer i skol- och förskoleutbyggnaden fortsatt viktigt. Koncernledningen ser positivt på bolagets påbörjade och hittills bedrivna arbete inom detta område och bolaget uppmanas att i samråd med moderbolaget och berörda nämnder fortsätta ta fram lämpliga projekt där en tredjepartsinhyrning till staden är lämplig.

Ett arbete pågår även med att se över och revidera samverkansavtalet med staden. Syftet är att öka transparensen och tydligheten samt bättre relatera SISABs verksamhet i relation till utbildningsnämnden. Ett ökat fokus finns även på att öka incitamenten för alla parter att minska kostnaderna, vilket koncernledningen ser positivt på.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s** resultat för helåret prognostiseras till 325 mnkr, vilket är betydligt högre än budgeterade 124 mnkr. Skillnaden förklaras främst av försäljningen av fastigheten Grötlunken 2 och Drivhuset 2 samt tomträten till Idun 24, som resulterade i en realisationsvinst om sammanlagt 240 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 676 mnkr, jämfört med budget om 824 mnkr. Utfallet för perioden uppgick till 142 mnkr. Avvikelsen förklaras framförallt av en större försening i ett projekt i fastigheten Stranninge gällande underhåll och anpassning av två byggnader. Utöver detta så påverkar mindre förseningar i ett antal projekt. Koncernledningen vill påtala vikten av att bolaget fortsätter utveckla och säkerställa sina processer inom stora byggprojekt, särskilt med tanke på den höga investeringsnivå bolaget står inför innevarande och kommande år.

Bolaget ska bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för framtida investeringar och genomför försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Under perioden har tre fastigheter sålts och inriktningsbeslut har fattats av bolagets styrelse om ytterligare fyra försäljningar. Koncernledningen ser fortsatt positivt på bolagets arbete och genomförande av avyttringar, av icke-strategiska fastigheter.



För planerat underhåll är utfallet för perioden något låg. Det är viktigt för bolagets hyresgäster att planerade åtgärder hinner genomföras under året vilket gör att prognosen behålls i nivå med budget. Stort fokus kommer läggas på detta arbete och koncernledningen vill särskilt påpeka betydelsen av att detta genomförs. Bolaget uppmanas vidare att prioritera effektiviseringar avseende drift och administration och inte låta besparingar ske på bekostnad av planerade underhållsåtgärder.

Micasa Fastigheter har påbörjat arbetet med en större revidering av ramprogrammet för seniorboende som kommer färdigställas efter sommaren. Under hösten kommer planen för utbyggnad av seniorboende revideras. Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete för att säkerställa att seniorbostäder möter de behov som framtidens äldre har och främja ett kvarboende så långt möjligt.

**S:t Erik Markutveckling ABs** resultat efter finansnetto ska i enlighet med kommunfullmäktiges budget uppgå till 70 mnkr. Resultatet efter finansnetto uppgick till 28 mnkr för första tertiet. Helårsprognosen beräknas till 79 mnkr. Den 3 maj 2021 förvärvade bolaget 28 byggnader från Stockholms Hamnar, där 18 av byggnaderna inom 5-10 år ska överlåtas till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Tio byggnader ska behållas och utvecklas inom ramen för bolagets uppdrag. Periodens investeringar uppgick till 154 mnkr, och prognostiseras uppgå till 644 mnkr för helåret. I den budgeterade investeringsvolymen om 370 mnkr beaktades ej förvärvet från Stockholms Hamnar.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget kommit igång med sitt arbete med att stödja andra aktörer i staden i strategiska fastighetsfrågor, i synnerhet kopplat till interna och externa försäljningar.

Koncernledningen anser att arbetet med att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov är ett viktigt uppdrag. Detta arbete ska ske med utgångspunkt i stadens översiktsplan och göras i dialog med exploateringsnämnden och koncernledningen. Exempelvis har bolaget beslutat om förvärv av den bebyggda tomträtten Hamburg 3 i Värtahamnen i syfte att möjliggöra framtida stadsutveckling. Kommunfullmäktige fattade beslut den 3 maj 2021.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 gavs bolaget två nya ägardirektiv: Bolaget ska vid behov utföra fastighetsförvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden och tillsammans med andra aktörer i staden arbeta för att externa aktörer ska kunna uppföra och utveckla idrottsanläggningar. Koncernledningen konstaterar att det krävs ytterligare analys för att tydliggöra möjligheten för bolaget att bedriva förvaltningsuppdrag åt andra aktörer i staden.

Gällande uppdraget att utveckla idrottsanläggningar konstaterar koncernledningen att det för bolagets räkning i synnerhet avser den tilltänkta idrottsanläggningen i Ulvsunda. Koncernledningen anser att bolaget konstruktivt ska söka lösningar för att trygga idrottens långsiktiga behov i området, vilket dock måste ske på ett affärsmässigt sätt.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs** resultat efter finansnetto ska i enlighet med kommunfullmäktiges budget uppgå till -106 mnkr. För perioden redovisas ett resultat -53 mnkr. Prognos för helåret uppgår till -142 mnkr. Avvikelsen är en följd av minskade intäkter på grund av rådande pandemi. Bolaget påverkas i stor utsträckning av den pågående pandemin och restriktionerna kommer troligtvis ha fortsatt negativa effekter även år 2021. Då hyresintäkterna från arenaoperatören är delvis omsättningsbaserade

och lokalhyresgästerna påverkats i hög utsträckning påverkas bolagets resultat väsentligt. Årets budget är beslutad utifrån normala förutsättningar.

Bolagets planerade investeringar uppgår till 28 mnkr vilket är i linje med budget. Då det inte förekommer evenemang i kan bolaget genomföra kostnadseffektiva projekt både för investeringar och för underhåll. Koncernledningen konstaterar att det är positivt att bolaget passat på att genomföra dessa åtgärder nu vilket sparat både pengar och tid.

Koncernledningen anser att bolagets fokus på att öka intäkter och öka kostnadseffektivitet är viktigt. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, och det är angeläget att försöka komma fram till ett nytt hyresavtal under året.

Koncernledningen kommer tillsammans med bolaget fortsätta arbetet kring försäljning av byggrätter och pågående utredningar om Hovets framtid och upprustning av Globen, i syfte att utveckla arenaområdet och säkerställa bolagets ekonomi. Särskilt viktigt är att planering för avyttring av den så kallade södra byggrätten kan påbörjas.

**Bostadsförmedlingen i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat om 0 mnkr, vilket är i nivå med budget. Både intäkter och kostnader beräknas öka med närmare 400 tkr. Prognosen för intäkterna bygger på den bedömda utvecklingen av antalet betalande kunder i bostadskön. Kostnaderna beräknas öka med motsvarande belopp, främst beroende på ökade personalkostnader och att förstärkningar gjorts i förmedlingsverksamheten.

Bostadsförmedlingen medverkar planenligt till att fler ungdomar kan ta sig in på bostadsmarknaden. Detta genom att informera unga om fördelarna med att ställa sig i bostadskön tidigt och därmed öka sin möjlighet att komma in på bostadsmarknaden så fort som möjligt och önskat. Bolaget har också arbetat aktivt med att påminna fastighetsägarna om att de själva kan välja ut mindre lägenheter med låga hyror som lämpar sig för ungdomsbostäder. Insatserna bedöms ha varit framgångsrika och antalet inlämnade lägenheter i det befintliga beståndet har ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Sammantaget har 874 ungdomsbostäder förmedlats och bedömningen är att årsmålet om 1 900 bostäder kommer att uppnås.

Bostadsförmedlingen fortsätter planenligt arbetet med att förmedla ”Bostad först” samt försöks- och träningslägenheter (FoT), med målsättningen 600 bostäder under året. Utfallet för perioden är 135 bostäder och årsmålet bedöms kunna uppnås även om det finns viss osäkerhet om detta. En bidragande orsak till risken för avvikelse är att de bostäder som erbjuds inte alltid matchar socialtjänstens specifika behov vad gäller exempelvis hyresnivåer och lokalisering.

Bostadsförmedlingen arbetar som planerat tillsammans med bostadsbolagen för att säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta. Bolaget arbetar också, tillsammans med berörda förvaltningar, med direktivet att få de privata fastighetsägarna att bidra med fler försöks- och träningslägenheter. Under perioden har bolaget bland annat träffat representanter för Fastighetsägarna Stockholm för att diskutera frågan. Arbetet med uppdraget fortsätter under året.

Bolagets arbete med att få in bostäder för förmedling från privata fastighetsägare har under senare år varit framgångsrikt. Antalet inlämnade bostäder från de privata aktörerna har ökat, framför allt vad gäller successionslägenheter (732 fler jämfört med motsvarande period 2020). Det ökade antalet bostäder till förmedling sammanhänger

med flera faktorer. Befintliga bolagskunder lämnar in fler lägenheter jämfört med tidigare vilket dels beror på större volymer genom utökade bestånd, dels på att man väljer att lämna en större andel av bostäderna. Bostadsförmedlingens arbete med att etablera samarbete med nya privata aktörer har fortsatt hög prioritet vilket också bidrar till utvecklingen. Sammantaget har överenskommelser med sju nya bostadsbolag träffats under årets första fyra månader.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att både medverka till att fler ungdomar kommer in på bostadsmarknaden. Det är också positivt att nya aktörer lämnar bostäder till förmedling och att antalet inlämnade lägenheter ökat.

**Stockholm Vatten och Avfall AB** budget för 2021 låg på ett resultat efter finansiella poster om - 50 mnkr, prognosen för helåret är -49 mnkr. Resultatet för första tertiet är högre än budgeterat vilket följer av lägre driftskostnader.

Bolagets investeringar prognostiseras till 4 229 mnkr att jämföra med budget om 4 066 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 163 mnkr. Avvikelsen följer av ökade investeringar till följd av utbyggnad av ledningsnätet i samband med exploatering.

Då bolaget främst bedriver taxefinansierad verksamhet ska bolaget över tid inte ge något ekonomiskt överskott. Även om va-taxa och avfallstaxa höjs vill koncernledningen betona vikten av att bolaget bedriver ett effektiviseringsarbete i syfte att dessa taxeökningar ska bli så låga som möjligt.

SVOA har koncernens största investeringsbudget med projekt som Stockholms Framtida Avloppsrening och Stockholms Framtida Vattenförsörjning, vilka är centrala för Stockholms möjlighet till expansion. Det är därför av stor vikt att bolaget har fortsatt fokus på att utveckla sin organisation med ökad kompetens inom projektledning och kvalitet i investeringsprocessen som helhet.

Koncernledningen har förståelse för svårigheterna att uppnå de ambitiösa målen för matavfallsinsamling i samband med pågående pandemi och i och med att avfallsanläggningen i Högdalen inte är färdigställd innan 2023. Med anledning av den stora avvikelsen gentemot kommunfullmäktiges mål inom detta område uppmanas bolaget ändå att vidta åtgärder för att minska avvikelsen och återkomma med åtgärdsplan, senast i samband med tertialrapport 2.

Koncernledningen ser positivt på bolagets utveckling av digitala lösningar och verktyg för att underlätta både för kundernas kontakt med bolaget och effektivisering av den interna verksamheten. Det är även positivt att bolaget har nära samarbete med KTH gällande forskning och utveckling samt innovation.

**Stockholms Hamn AB** prognostiserar ett positivt resultat om 246 mnkr jämfört med budgetens negativa resultat om 67 mnkr. Det positiva resultatet beror fullt ut på prognostiserade realisationsvinster från interna försäljningar om 403 mnkr. Utan realisationsvinster skulle resultatet underskrida budget med cirka 90 mnkr. Pandemin fortsätter att kraftigt påverka sjöfarten och då främst den mer passagerarrelaterade färjetrafiken. Effekterna av pågående pandemi innebär att möjlig trafikstart för de linjer som inte trafikeras i dagsläget, såsom kryssningsanlöp för kryssningsrederiernas fartyg, skjuts framåt i tiden. Utöver detta påverkar minskade godstransporter, reducerade hamnavgifter samt rabatter på hyror för hyresgäster intäkterna negativt. Bolaget har till viss del mött de minskade intäkterna genom besparingar inom driften.

Investeringsvolymen prognostiseras till 250 mnkr vilket är 65 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget om 185 mnkr. Ökningen beror till största del av investeringar/tvister om cirka 50 mnkr för projektet Stockholm Norvik Hamn har förskjutits mellan åren 2020 och 2021. Totalt avser investeringarna bl.a. upplösning av tvister i Norvik, hyresgäst Anpassning av logistikyta i Norvik, erosionsskydd på kaj samt pollarbyten.

Koncernledningen har förståelse för den starka påverkan som pandemin har på bolagets verksamhet. Koncernledningen ser positivt på de åtgärder som bolaget genomfört med besparingar inom driften men uppmanar samtidigt bolaget att fortsätta sträva efter att minska de negativa effekterna av pandemin.

**Stockholms Stads Parkerings ABs** resultat efter finansnetto ska i enlighet med kommunfullmäktiges budget uppgå till 90 mnkr, vilket också prognostiseras kommer att bli årsresultatet. Osäkerheten i denna prognos är dock stor. Bolaget har i prognosen räknat med en återhämtning av intäkterna från besöksparkering under hösten, där prognosen bygger på intäkter om 75 procent jämfört med utfall 2019. Under årets första tertial uppgick besöksintäkterna till drygt 60 procent av tidigare nivåer. Övriga intäkter och kostnader, vilka i hög grad är fasta, påverkas inte lika mycket av pågående pandemi. Stockholm Parkerings prognos för helåret för investeringar uppgår till 228 mnkr vilket är nio mnkr lägre än bolagets budgeterade volym om 237 mnkr. Koncernledningen anser att bolaget på ett bra sätt arbetar med att hantera risker kopplade till pandemin och aktivt letar möjligheter för ökad intjäning.

Koncernledningen konstaterar att bolaget har en viktig roll i uppfyllandet målen för stadens miljö- och klimatarbete, inte minst inom omställningen av transportsektorn. Bolaget bidrar i stor utsträckning till möjligheten för medborgare och företag att ställa om från fossila transporter till förnybart genom laddinfrastruktur och mobilitetshubbar. Utöver detta anser koncernledningen att bolaget i sin roll bidrar till stadens näringslivsarbete och med att aktivt implementera näringslivspolicyn inom ramen för bolagets verksamhet.

**AB Stokab** beräknar ett resultat efter finansnetto om 235 mnkr, vilket är i nivå med budget. Bolaget bedömer att resultatet för året kommer nås men ser samtidigt en förändrad efterfrågan hos kunderna på sikt, vilket kan innebära förändrade resultatnivåer kommande år. För perioden har intäkterna sjunkit något jämfört med budget och föregående år, vilket främst förklaras av en lägre orderingång i slutet av 2020 samt förändringar i kundernas beställningar med lägre genomsnittsintäkter som följd.

Bolagets investeringar bedöms ligga omkring 200 mnkr för året, med ett utfall på 26 mnkr för perioden. Under perioden slutfördes pilotprojektet med en testbädd på Hornsgatan för innovativa lösningar kring smart trafikstyrning och nya digitala tjänster i gaturummet. Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att bidra till att utveckla Stockholm som en innovativ och smart stad.

**Stockholm Business Region AB (SBR)** prognostiserar ett nollresultat i enlighet med kommunfullmäktiges budget.

Koncernledningen anser att SBR har en central roll för återstarten i ekonomin efter pandemin. Koncernledningen uppmanar bolaget att lägga vikt vid arbetet med det lokala näringslivet och då särskilt de branscher som drabbats hårt av pandemin. Särskilt

påverkad har besöksnäringen varit och därför bör fokus vara att bidra till att få besökarna att återvända till Stockholm.

Koncernledningen konstaterar att SBR har en central roll i uppfyllandet av näringslivspolicyn och att särskild vikt under året ska läggas på att utarbeta metoder och arbetssätt för att stärka det lokala näringslivet. Koncernledningen vill också framhålla SBRs ansvar för stadens arbete med etableringsförfrågningar och att bolaget ska tillhandahålla en funktion som etableringsansvarig för att kunna samordna stadens arbete och på detta sätt tidigt möta företag vid större etableringar eller omlokaliseringar.

**Kulturhuset Stadsteatern AB** har ett budgeterat underskott på 395 mnkr för 2021. Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster för 2021 uppgår till -442 mnkr, vilket avviker från budget med -47 mnkr. Bolaget har sökt stöd om 47 mnkr från Statens kulturråd, denna eventuella intäkt är inte inkluderad i prognosen.

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av covid-19 och restriktionerna har fått en negativ påverkan på verksamhet och intäkter. Kulturhuset Stadsteatern vid Sergels torg är sedan 26 januari öppet för besökare. Nära 1 100 personer besöker verksamheten och huset per dag. Vid jämförelse med år 2018 (det senaste året när huset var öppet och med full verksamhet) registrerades cirka 6 800 besökare per dag som besökare till verksamheten och huset. Denna nedgång påverkar såväl bolagets ekonomi som även restaurangerna i huset, vilka samtliga har stora ekonomiska utmaningar. Kulturhuset Stadsteatern har efter övertagandet av kontrakten med restaurangerna i huset kontinuerlig dialog med sina hyresgäster.

Koncernledningen konstaterar att bolagets verksamhet har påverkats i mycket stor omfattning av den rådande pandemin men anser att bolaget anpassat sig väl till rådande omständigheter gällande verksamhet och ekonomi. Bolaget verkar ha en god förberedelse för att återstarta verksamheten för stockholmarna när det är möjligt, vilket är positivt. Koncernledningen vill samtidigt uppmana bolaget att omgående vidta åtgärder för att minska det ekonomiska underskottet, om stödet från Statens kulturråd inte utbetalas.

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

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

**S:t Erik Livförsäkring ABs** resultat efter finansnetto prognostiseras till 24 mnkr i enlighet med budget. Utfallet hittills är 259 mnkr, men stor volatilitet på finansmarknaden gör årsutfallet svårprognostiserat.

En försäljning om 50 mkr har genomförts under perioden för att aktielimiten om 35 procent ej skulle riskera att överskridas. Utifrån pågående utredning om bolagets framtida verksamhet planeras för ytterligare minskning av andelen aktier i bolagets tillgångar.

Magdalena Bosson  
Vd

Krister Schultz  
Vice vd

**Bilagor**

1. Sammanfattande ekonomisk rapport per 2021-04-30
2. Resultat efter finansnetto per bolag
3. Investeringar per bolag
4. Dotterbolagens uppföljning av ägardirektiv och verksamhetsplaner per 2021-04-30
5. Finansiell månadsrapport per 2021-04-30

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, Vd	2021-05-31
Krister Schultz, Vice vd	2021-05-31