

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 08-50829390

Till  
Koncernstyrelsen

## **Budget och verksamhetsplan 2025 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget och ägardirektiv 2025, inklusive bilagor till tjänsteutlåtandet, för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Samtliga bolagsstyrelser får i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Koncernledningen får i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Utställda kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Kulturhuset Stadsteatern AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter i Stockholm AB, Stockholms Hamn AB, Mässfastigheter i Stockholm AB, S:t Erik Försäkrings AB och Skolfastigheter i Stockholm AB återkallas.
5. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Kulturhuset Stadsteatern AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter i Stockholm AB, Stockholms Hamn AB, S:t Erik Försäkrings AB, Mässfastigheter i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Kapitaltäckningsgarantin för S:t Erik Försäkrings AB begränsas till maximalt 200 mnkr att nyttja vid behov.
6. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 19 november 2024 om *Budget 2025 för Stockholms stad och inriktning 2026-2027* inklusive ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB ansvarar för att följa upp att kommunfullmäktiges ägardirektiv verkställs i bolagskoncernen, övergripande planering, utveckling av verksamheterna samt styrning och uppföljning av dotterbolagens ekonomi och verksamhet i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv. I kommunfullmäktiges direktiv till moderbolaget ingår att svara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och

omprövning, utöva ekonomisk kontroll och uppföljning, samt att utveckla styrformer och samspelet mellan ägare, koncernledning och dotterbolag. Moderbolaget följer upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser, i samverkan med stadsledningskontoret. Moderbolaget ska inom ramen för kommunstyrelsens uppsiktsplikt återföra väsentlig och strategisk information till kommunstyrelsen.

## Ärendet

I ärendet redovisas förslag till budget och verksamhetsplan för hela koncernen Stockholms Stadshus AB.

Koncernens bolag har tagit fram budgetförslag och verksamhetsplaner till sina respektive styrelser, utifrån de inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner som fastställts i kommunfullmäktiges budget 2025. Koncernens bolag ska arbeta utifrån följande tre inriktningsmål:

- *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden*
- *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*
- *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla*

Stockholm är en stad i ständig utveckling. Under de kommande åren utgörs bolagskoncernens investeringar främst av nyproduktion av bostäder, skolor och vård- och omsorgsboenden samt i infrastruktur för bland annat vattenförsörjning och avlopp. Den demografiska utvecklingen har en väsentlig påverkan på omfattningen och prioriteringar av koncernens investeringar under kommande år. Bolagens planerade klimatinvesteringar och det fortsatta arbetet med trygghetsåtgärder utgör en viktig del för att Stockholm ska fortsätta utvecklas hållbart. Flera av koncernens bolag är tillsammans med stadens förvaltningar och andra aktörer delaktiga i arbetet med Fokus Järva och övriga fokusområden.

De stora investeringsvolymerna kräver noggrann styrning och uppföljning. En nära och god samverkan mellan stadens bolag och förvaltningar är en förutsättning för att göra rätt prioriteringar. Som en del i det viktiga arbetet att nå effektivitet ur ett koncernövergripande perspektiv krävs ett fortsatt arbete med att ytterligare utveckla styrning och samspel mellan bolag och förvaltningar. En väl fungerande samverkan är en förutsättning för att säkra en effektiv organisation och hög måluppfyllelse samtidigt som en väl avvägd bedömning och prioritering av investeringar i tid och omfattning kan göras. Möjliga synergieffekter mellan projekt ska omhändertas utifrån ett koncernövergripande perspektiv och det stadsövergripande driftskostnadsperspektivet ska alltid beaktas. I det förändrade ekonomiska läge som råder sedan några år är också den stadsövergripande utvecklingen av den finansiella skulden något som såväl varje enskilt bolag som hela koncernen behöver beakta inför varje investeringsbeslut.

Det är en självklarhet och nödvändighet att koncernens bolag inom sin tilldelade och ekonomiska budget ska klara välfärdsuppdraget i kombination med en ekonomi i balans. Det är således prioriterat att varje enskilt bolag alltid arbetar systematiskt med planering, uppföljning och analys av både verksamhet och ekonomi.

Stockholms stad ska senast år 2040 vara helt fossilbränslefri och stadens egen organisation likaså senast år 2030. Stockholms stad ska bli klimatpositivt år 2030. Klimatbudgeten, miljöprogrammet och arbetet enligt den nya klimathandlingsplanen är centrala verktyg för att uppnå detta. Moderbolaget har bedrivit ett aktivt arbete i framtagandet av förslag till nytt miljöprogram, klimathandlingsplan och energistrategi för Stockholm. Moderbolaget kommer framöver stötta och leda koncernens arbete med det nya miljöprogrammet och klimathandlingsplanen. Koncernledningen har under året även samverkat med stadsledningskontoret om hur styrning och ledning av kommunikations- och dialogarbetet kan utvecklas i syfte att stärka stadens förmåga att verka i linje med miljöprogrammets mål och intentioner. Detta arbete har konkretiserats i form av en stadsövergripande kommunikationsstrategi som kompletteras av en kommunikationsplan för 2025 med ett antal prioriterade aktiviteter.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) är ett EU-direktiv om hållbarhetsrapportering som innebär ökade krav för koncernen och bolagen vad gäller hållbarhetsrapportering från och med 1 januari 2025. Under året kommer koncernledningen tillsammans med dotterbolagen och stadsledningskontoret genomföra ett intensivt arbete för att säkerställa att rapportering sker korrekt med god kvalitet och på ett sätt bidrar till att stärka stadens samlade hållbarhetsarbete. Arbetet som bedrivs inom hållbarhetsrapporteringen bidrar också till ytterligare kvalitetsutveckling i flera befintliga processer.

I arbetet att nå ett klimatpositivt Stockholm 2030 kommer särskilda insatser genomföras för att möjliggöra genomförande av Stockholm Exergis anläggning för BECCS. Berörda bolag och nämnder ska intensifiera arbetet för att säkerställa möjligheten till förverkligandet av BECCS. BECCS – Bio Energy Carbon Capture and Storage – innebär att koldioxiden efter förbränning av biobränslen fångas in ur rökgaserna, komprimeras till flytande form och lagras i underjordiska bergsformationer. Anläggningen ska vid sitt färdigställande årligen fånga in upp till 800 000 ton koldioxid för permanent lagring.

Stadens trygghetsarbete ska stärkas ytterligare och alla ska kunna känna sig trygga överallt. Den upplevda tryggheten ska öka samtidigt som staden försvårar och förhindrar att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Trygghetsinvesteringar i den offentliga miljön ska fortsätta. Stadens trygghetsprogram tydliggör fokusområden och inriktning samt ansvarsfördelningen inom området för stadens nämnder och bolag.

Koncernledningen följer tillsammans med stadsledningskontoret dotterbolagens arbete med att förebygga och motverka välfärdsbrottslighet och närliggande områden, exempelvis brott och fusk med föreningsstöd samt avfallsbrottslighet.

Samtliga nämnder och bolagsstyrelser använder stadens ledningssystem ILS vid planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål. Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet och ägardirektiv har således indikatorer och aktiviteter formulerats för att inriktningsmålen ska kunna uppnås. I det följande beskrivs exempel från bolagens respektive verksamhetsplan. Dotterbolagens verksamhetsplaner och ägardirektiv redovisas i bilaga 4, tillsammans med moderbolagets verksamhetsplan.

Koncernledningen har utifrån rapporterat underlag analyserat dotterbolagens budget och verksamhetsplaner för 2025. Förutom de övergripande inriktningsmålen antas även ägardirektiven, gemensamma indikatorer samt särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen.

### **Koncernens ekonomiska utveckling**

Koncernens bolag ska vara effektiva genom att tjänster tillhandahålls till låga kostnader med hög kvalitet. Det är samtidigt nödvändigt att koncernens bolag genomför nödvändiga åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. De ekonomiska målen ska alltid uppnås samtidigt som de verksamhetsmässiga målen uppfylls. Moderbolaget fortsätter arbetet med att följa upp utvecklingen av en god måluppfyllelse tillsammans med optimerade ekonomiska resultat i koncernens dotterbolag. Ett särskilt fokus läggs på pågående och kommande investeringsprojekt inom koncernen för att säkerställa att investeringar genomförs på ett effektivt sätt och med ekonomiska förutsättningar som långsiktigt gynnar stadens invånare. Vid varje koncernstyrelsemöte föreläggs koncernstyrelsen en lägesredovisning för specifika projekt samt en samlad och generell sammanställning över investeringsläget för koncernen. Detta arbetssätt är nytt sedan år 2024 och kommer fortsätta framöver.

Utöver utvecklad investeringsstyrning och uppföljning av investeringar är det också av största vikt att resultatnivåerna i dotterbolagen bibehålls och på sikt förbättras. Förbättrad lönsamhet medger ökad grad av egen finansiering av projekt i samband med beslut om kommande nödvändiga investeringar och innebär en fortsatt god förmögenhetsförvaltning av det egna kapitalet.

Budgeterat resultat efter finansnetto för bolagskoncernen 2025, inklusive resultatandel för intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB, uppgår till 465 mnkr vilket är högre än senaste prognos för år 2024. Resultat år 2025-2027 förväntas inte påverkas av eventuella realisationsresultat. Som en konsekvens av den ekonomiska situationen i omvärlden med försämrad konjunktur, högre räntor, hög inflation och ökande kostnader har koncernens bolag under de senaste åren påverkats såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt. Även om inflationstakten förutsätts vara väsentligt lägre under de kommande åren är kostnadsnivån i nuläget på en högre nivå än tidigare. Koncernledningen följer noggrant utvecklingen av index inom olika områden. Resultatandelen från intressebolag redovisas i resultaträkningen enligt gällande redovisningsprinciper.

Bolagens totala rörelseintäkter beräknas uppgå till 23,1 mdkr i budget vilket är en ökning med cirka 750 mnkr i jämförelse med år 2024. Intäktsökningen följer bland annat av tillkommande hyror för nyproduktion av bostäder och hyresintäkter i fastighetsbolagen. Vidare ökar intäkterna för Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA), vilket är en effekt av taxehöjningar i enlighet med självkostnadsprincipen.

Koncernens soliditet beräknas vid utgången av året uppgå till knappt 35 procent. Detta är lägre än tidigare och en följd av att koncernens investeringsnivå under senare år ökat successivt, samtidigt som resultatnivåerna sjunkit. Koncernens investeringsbudget uppgår för år 2025 till drygt 13,9 mdkr. Till följd av den generellt höga kostnadsutvecklingen och stadens samlade finansiella skuldutveckling är det av yttersta vikt att bolagen fortsätter sin prioritering och uppföljning av investeringsprojekt så att risken för olönsamma projekt minimeras. I samband med de nya investeringsanvisningar som tillämpas i koncernen sedan 2024 gäller också särskild uppföljning för projekt över 1 mdkr.

Bostadsbolagens investeringar omfattar 4,7 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för år 2025. Nyproduktionen av bostäder är ett viktigt mål där kommunfullmäktiges mål för 2023-2026 innebär 3 500 påbörjade bostäder. Det är samtidigt långsiktigt viktigt att genomföra nödvändiga ersättningsinvesteringar i bostadsbolagens och fastighetsbolagens bestånd. God framförhållning och adekvata underhållsplaner med varsam reovering innebär minskade kostnader för akuta reparationer och medför, förutom välskötta fastigheter, långsiktigt bättre ekonomiska förutsättningar.

SVOAs projekt *Stockholms Framtida Avloppsrening* (SFA) är det enskilt största projektet i koncernens projektportfölj. Koncernstyrelsen beslutade i december 2023 om ett reviderat genomförandebeslut med ett nytt budgeterat belopp om 19,5 mdkr. SVOA uppmanas att fortsatt noga följa projektets kostnadsutveckling med både hög kvalitet på styrningen av projektet och god kostnadskontroll. Av de senaste lägesrapporterna framgår att projektet fortsätter i enlighet med budget, men hänsyn tagen till index. SVOA har också andra stora investeringar, både i samband med exploatering av nya stadsutvecklingsområden och för ersättningsinvesteringar i befintligt ledningsnät. Bolaget genomför också en översyn av projektet *Stockholms Framtida Vattenförsörjning* (SFV). Den samlade investeringsnivån budgeteras för år 2025 till 5,4 mdkr.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) budgeterar en investeringsnivå om knappt 1,4 mdkr där investeringsnivån följer av stadens utveckling med nyproduktion och ombyggnad av skolor och förskolor. SISAB genomför även omfattande underhållsprojekt i befintliga skolor. Investeringsnivån är något lägre än tidigare år då omprioritering skett av tid och omfattning av projekt till följd av uppdaterade behovsprognoser.

Med den höga investeringsnivån inom koncernens bolag krävs fortsatt stort fokus på styrning och kostnadsmedvetenhet i investeringsprojekten. Det är nödvändigt för den

finansiella stabiliteten att projekten kan genomföras med hög grad av egenfinansiering för att minska risken för att kapitalkostnader tränger undan driftskostnader och för att begränsa den finansiella skuldtutvecklingen.

Bolagens limitnivå för upplåning fastställs i samråd med stadsledningskontorets finansavdelning utifrån bolagens planerade investeringsramar och behov av rörelsekapital. Limitbehovet för 2025 beräknas till drygt 122 mdkr, där de enskilda bolagens behov framgår av bilaga 5. Limitnivån ökar med drygt sju mdkr i jämförelse med år 2024.

### **Kapitaltäckningsgarantier**

Koncernstyrelsen beslutar årligen om kapitaltäckningsgarantier. En kapitaltäckningsgaranti innebär att det egna kapitalet i respektive bolag aldrig blir förbrukat, då moderbolaget garanterar att återställa det egna kapitalet om detta skulle uttraderas i dotterbolaget. Kapitaltäckningsgarantin innebär i sig inte några kostnader för mottagande bolag. Garantin är ett sätt för bolagen att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet även om respektive bolags finansiella ställning kan medföra kortsiktiga eller långsiktiga utmaningar.

#### *Kapitaltäckningsgaranti för S:t Erik Försäkrings AB*

Det för EU gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II, gäller från januari 2016. Regelverket är omfattande och reglerar hur försäkringsbolagen, däribland S:t Erik Försäkrings AB, ska bedriva sin interna styrning och kontroll, utökade krav på rapportering samt nya krav på kapitaltäckning. Finansinspektionen kräver en hög marginal mellan bolagets kapitalbas och de gränser som inte får eller bör underskridas och därför krävs en kapitaltäckningsgaranti.

#### *Kapitaltäckningsgaranti övriga bolag*

Kulturhuset Stadsteatern AB (Kulturhuset Stadsteatern), Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA-Fastigheter), SISAB, S:t Erik Markutveckling AB (S:t Erik Markutveckling), Stockholms Hamn AB (Stockholms Hamnar) och Mässfastigheter i Stockholm AB (Mässfastigheter) har sedan tidigare en kapitaltäckningsgaranti. Detta är en följd av att bolagen de senaste åren har redovisat årliga underskott och/eller har ett relativt lågt eget kapital i förhållande till sin verksamhet.

Koncernledningen föreslår att ovan nämnda bolag erhåller en förnyad kapitaltäckningsgaranti, som ska gälla fram till respektive bolags årsstämma år 2026. Koncernledningen bör mot denna bakgrund få i uppdrag att utfärda nya garantier för ovan nämnda bolag.

## Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

#### *1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*

Stockholm ska vara en stad där alla barn och unga ges möjligheter att utvecklas efter sina egna förutsättningar. Stadens beslutsfattande ska utgå från ett tydligt barnperspektiv och barnets bästa ska alltid stå i centrum. Stockholm ska vara en giftfri stad för barn där skadliga material och plaster fasas ut.

AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) fortsätter sitt samarbete med Rädda Barnen i initiativet ”På Lika Villkor” i Järva, där samarbetet syftar till att minska diskriminering av barn och unga i utsatta områden och stärka barn och ungas inflytande över frågor som berör dem. Inom ramen för samarbetet genomförs också kompetensutveckling för bolagets medarbetare med syfte att stärka barnperspektivet i verksamheten. Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Under sommaren erbjuder bolaget fritidsaktiviteter för barn och unga tillsammans med tjugotalet föreningar och systerbolagen. Bolaget planerar också att ta emot fler ferieungdomar än tidigare år.

Bostadsbolagen utvecklar sitt bostadssociala arbete genom att fortsätta arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer. Bolagen arbetar också för att utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv.

AB Stockholmshem (Stockholmshem) har regelbundna avstämningar med stadsdelsförvaltningarna och implementering av stödmaterialet ”Upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster” skapar en struktur för att tidigt identifiera riskfaktorer och erbjuda relevant stöd. Stockholmshems arbete med feriearbete och stöd till föreningsliv inriktat till ungdomar fortsätter med fokus på bolagets prioriterade områden; Hässelby, Skarpnäck, Rågsved och Skärholmen.

Alla barn ska kunna ta del av Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet, oavsett var i staden de bor. Barn och unga är prioriterade målgrupper för bolaget och ca 25 procent av verksamhetens programpunkter har under de senaste åren varit riktade till barn och unga. Bolaget planerar för en extra satsning på kommunikation till stadens skolor vilket beräknas påbörjas under våren 2025.

### ***1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan***

Alla Stockholms barn ska ha jämlika livsvillkor och livschanser oavsett var i staden de bor. SISAB skapar trygga och inspirerande miljöer för barn och elever. Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet innebär, förutom att erbjuda goda utbildningsmiljöer, att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön. Fler träd och buskar ska planteras på gårdar där temperaturerna är för höga.

I uppdraget att äga, förvalta och utveckla Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och förskolor tar SISAB hänsyn till barn och ungas behov. SISAB fortsätter att säkra att barn och ungas utbildningsmiljöer präglas av möjligheten att upptäcka natur omkring sig och tillgång till en hälsosam miljö.

Under år 2025 kommer SISAB fortsätta att göra stadens förskole- och skolgårdar grönare och mer klimatanpassade utifrån bland annat strategin för gröna skolgårdar. I detta ingår en särskild översyn för hur bolaget kan plantera fler träd och buskar på gårdar där temperaturerna är höga samt möjliggöra odling och uterum för undervisning. Arbete med projektering av förskolegårdar planeras att påbörjas under 2025 efter beställning från respektive stadsdelsförvaltning.

### ***1.3 Stockholm stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst***

Arbetet för jämlikhet, jämställdhet och mot segregation är avgörande för att alla stockholmare ska få goda livsvillkor, möjlighet att förverkliga sina drömmar och leva fria liv.

Bostadsbolagen har ett nära samarbete med stadens förvaltningar och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) för att bidra till bostadsförsörjningen och för att motverka hemlöshet. Genom Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolagen med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

Bostadsförmedlingen bidra till att uppfylla målet genom att fortsatt svara för en reguljär bostadsförmedling som förmedlar bostäder i en transparent process. I samarbetet med bostadsbolagen ingår att fortsatt säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta samt säkerställa att skyddade boenden kan bytas mot jämförbara lägenheter.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) fortsätter sitt arbete utifrån bolagets plan för ombyggnation och nyproduktion av såväl vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder som seniorbostäder. En viktig aspekt är att tillskapa bostäder med hyresnivåer på en överkomlig nivå så att bostäderna blir attraktiva och möjliga att hyra för så många som möjligt. Rimliga hyresnivåer är också väsentligt vid förhyrning av stadens nämnder i samband med blockförhyrning av fastigheter.



#### ***1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet***

Äldre ska kunna ha hög livskvalitet, god hälsa och leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel. Alla äldre har rätt till ett tillgängligt och tryggt boende. Äldreboendeplaneringen ska utvecklas och ett kvalitetsutvecklingsarbete ska inledas för särskilda boenden, som omfattar bland annat vård, omsorg, mat, miljö, aktiviteter, byggnader och utemiljö. Staden ska bygga fler seniorbostäder och säkerställa att nya seniorbostäder byggs nära ett aktivitetscenter.

Micasa Fastigheter bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet fortgår utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter med möjlighet till kvarboende hela livet.

I Micasa Fastigheters seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap en viktig aspekt som också går i linje med målen för en äldrevänlig stad. Utgångspunkten är att det ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselråden har på så sätt också kommit att bli en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets hyresgäster.

Vid majoriteten av bolagets seniorboenden finns tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där sådana i dagsläget saknas samtidigt som aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion av seniorbostäder.

Bostadsbolagen planerar att bidra till måluppfyllnaden på olika sätt. Åtgärder genomförs för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd, samtidigt som fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter synliggörs hos Bostadsförmedlingen.

Bostadsbolagen har också ett särskilt ägardirektiv om att prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.

#### ***1.5 Alla stockholmare har tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv***

Stödet till det fria kulturlivet ska stärkas under mandatperioden och kulturutövarna ska ges goda förutsättningar, exempelvis genom att hyror för kulturlokaler hålls på en rimlig nivå och att fler ateljéer skapas för konstnärer. Kulturhuset Stadsteatern ska vara en plattform för en mångfald av kulturformer. Här finns plats för stora publiksuccéer såväl som för experimentell kultur.

Kulturhuset Stadsteatern planerar för att flera nya satsningar ska förverkligas under år

2025. Exempel på sådana satsningar är utveckling av biografverksamhet i Husby, öppning av Stationen i Skärholmen, ett ökat samarbete internt i staden tillsammans med Parkteatern och ett nära samarbete med skolorna om hur det kan säkerställas att skolelever från alla stadsdelar ges möjlighet att ta del av program och repertoar.

SGA-Fastigheters modernisering av Avicii Arena är viktig i stadens kultur- och evenemangsambition. Den moderniserade arenan planeras att öppnas under inledningen av år 2025 och kommer vara en av huvudarenorna för VM i ishockey för herrar under våren.

Familjebostäder har i dagsläget 28 kulturverksamheter som hyresgäster, bland annat Moment Teater i Gubbängen, Årsta Folkets hus, Rinkeby Folkets hus, kulturförvaltningens verksamheter och ett flertal fristående konstnärer. När en lokal blir vakant utvärderas om den är lämplig för tillfällig upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. De lokaler som kan tillhandahållas är inom bolagets kommersiella bestånd och hyrorna sätts marknadsmässigt. Bolaget gör en bedömning i varje enskilt fall om det finns andra samhällsnyttiga aspekter som ska vägas in såsom trygghetsaspekten och efterfrågan från hyresgäster.

Genom olika initiativ tar Stockholmshem ett långsiktigt ansvar för att främja tillgången till kultur och mötesplatser i ytterstaden, vilket ska bidra till en ökad social hållbarhet och ett rikare fritidsutbud för boende. Bolaget tillgängliggör ytor som bjuder in till rörelse för alla, exempelvis genom tillgång till utegym, basketplaner och lekparkar. Under sommaren inrättades ett uppskattat utegym och pingisbord i Skarpnäck och motsvarande insatser utreds nu på fler platser.

Svenska Bostäder har på samma sätt som systerbolagen ett samarbete med flera föreningar i syfte att främja en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga. Urval av samarbeten sker med utgångspunkt i att kunna erbjuda en bredd av aktiviteter för olika kön och åldrar samt för att svara upp mot de möta de behov som finns i bolagets bostadsområden.

SISAB bidrar till att stockholmarna får tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv bland annat genom att tillgängliggöra bolagets lokaler för att skapa träffpunkter och mötesplatser för kultur- och föreningsliv. I uppdraget att förvalta skolmiljöer ingår att skapa både tillgång och förutsättningar för kultur och idrott. Under 2025 kommer SISAB möjliggöra ökade möjligheter till ett levande idrottsliv, bland annat genom ett fortsatt arbete med att anlägga nya konstgräsplaner för fotboll på skolor i västerort för att fler barn och unga ska ges möjlighet att utöva såväl organiserad som spontan idrott.

S:t Erik Markutveckling prövar löpande sitt fastighetsbestånds lämplighet för temporär användning inom kultursektorn. Bolaget har ett nära samarbete med kulturförvaltningen

och kommer även verka, där det är görligt, för att tillfälliga kulturyttringar ska kunna ske i anslutning till bolagets fastighetsbestånd. I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för bland annat bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning.

## **2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning**

### ***2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring***

Målet är att Stockholms stad senast år 2040 ska vara helt fossilbränslefri och stadens egen organisation vara det år 2030. Klimatbudgeten och arbetet enligt klimathandlingsplanen är viktiga verktyg för att uppnå detta. Stadens klimatinvesteringar för att minska utsläppen och för klimatanpassning ska öka genom egna investeringsmedel och genom ett ökat nyttjande av statliga medel och EU-medel.

Under mandatperioden ska energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter minska med minst 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning och energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation. För att minska energiförbrukningen ska arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder intensifieras.

SVOA har en energikrävande verksamhet där det krävs mycket el för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Bolaget har sedan tidigare utarbetat en fossilbränslefri plan för att säkerställa fossilbränslefrihet senast 2030. En av de största utmaningarna avseende utfasning av fossila bränslen är det fossila bränslet från bolagets reservkraftverk. Förutsättningarna utreds för att bibehålla redundansen vid behov av reservkraft i relation till fossilfritt bränsle. Bolagets kolsänkor är ett av få sätt som kan väga upp mot de växthusgasutsläpp som bolagets produktion medför.

Bolaget bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, inte minst genom att påverka beteende genom information och kommunikation samt genom projektet Stockholms Framtida Vattenförsörjning (SFV). Översyn och analys av projektet SFV Projektet för Stockholms framtida avloppsrening kommer bland annat innebära förbättrad avloppsrening och att bräddpunkter byggs bort.

Bolaget utvecklar tjänster och system i syfte att öka utsortering, återanvändning och en miljöriktig avfallshantering. Tillsammans med aktiv kommunikation och miljöstyrande taxa verkar bolaget för att minimera stockholmarnas avfall, medverka till ökat återbruk och sortera avfall på bästa sätt utifrån avfallshierarkin/avfallstrappan. Bolaget strävar efter så lite avfall som möjligt ska uppstå, och det som ändå uppstår ska tas om hand så resurseffektivt som möjligt.

Svenska Bostäder fortsätter sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom informationskampanjer i egen regi och

tillsammans med staden. Bolagets energieffektiviseringsarbete fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster.

AB Familjebostäder (Familjebostäder) bidrar till målet genom att bland annat ställa klimat- och miljökrav vid nya upphandlingar. Under 2025 kommer bolaget i relevanta avtal att ställa krav på användning av återbruksmaterial från bolagets återbrukshubb. Uppföljning av kraven kommer att ske via stickprovskontroller.

Stockholmshem medverkar i stadens arbetsgrupp för klimatgränsvärden vid nybyggnation och strävar efter varsamma renoveringar med ett cirkulärt perspektiv, vilket inkluderar hyresgästdialog och möjligheten för hyresgäster att påverka standardhöjningar.

Sammantaget kommer bostads- och fastighetsbolagen under året att fortsätta arbetet med energieffektiviseringsåtgärder och den förnybara egna elproduktionen med solceller.

SISAB kommer att fortsätta energieffektiviseringsarbetet genom att byta ut utrustning till förmån för mer energieffektiva alternativ. Bolaget kommer även ha ett utökat fokus på driftkontroll i hela fastighetsbeståndet. Detta omfattar optimering av värmeåtervinning, drifttider, värmesystem och andra optimerade lösningar. Bolaget ska också analysera förutsättningarna för att kunna intensifiera arbetet med solcellsinstallationer och på så sätt presentera en alternativ plan med tillhörande investeringsplan. SISAB har utvecklat modellen för kravställning vid solcellsinstallation vilket torde kunna möjliggöra installationer på tidigare avfärdade solcellsplaceringar.

Stockholms Hamnars miljö- och klimathandlingsplan omfattar bland annat mål såsom:

- Minskade utsläpp av fossil koldioxid från sjöfartskunderna inom Stockholms Hamnars hamnområden
- Stockholms Hamnars verksamhet som helhet är fossilfri senast år 2030
- Effektiv energianvändning i Stockholms Hamnars verksamhet
- Minskade utsläpp av luftföroreningar från sjöfartskunderna inom Stockholms Hamnars hamnområden

Viktiga förutsättningar för att uppnå tydliga miljöförbättrande resultat och ha en fortsatt hög ambition att driva utvecklingen mot en hållbar hamn i Sverige och Östersjön är att inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 bedriva ett aktivt samarbete med kunder, Östersjöhamnar och andra aktörer. Stockholms Hamnar strävar också efter

att ha innovativa arbetssätt samt en fortsatt externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning.

Stadens ambition är att arbetet för ökad koldioxidlagring ska påskyndas så att BECCS-anläggningen i Värtan är färdigställd år 2028. Stockholm Exergi genomför projektet och BECCS – Bio Energy Carbon Capture and Storage – innebär att koldioxiden efter förbränning av biobränslen fångas in ur rökgaserna, komprimeras till flytande form och lagras i underjordiska bergsformationer. Anläggningen kommer att vara en av världens första i sitt slag när den är på plats.

## ***2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar***

Handlingsplanen för biologisk mångfald ska genomsyra stadens arbete.

Klimatanpassningsarbetet, utifrån genomförda skyfalls- samt värmekarteringar, ska vara integrerat i stadsbyggnadsprocessen.

Länsstyrelsen och SVOA ser över en omvandling av naturvårdsområdet runt Bornsjön till naturreservat. En samlad plan och strategi för all mark runt om samt för sjön Bornsjön är framtagen och denna ska implementeras under 2025. Vid Bornsjöegendomarna arbetar SVOA kontinuerligt och aktivt med att gynna biologisk mångfald och arbetet kommer att fortgå under 2025. Jordbruket är kravmärkt och tillsammans med skötseln av skogsmark skapas högre mångfald med omställning från stora monokulturer av gran till högre andel lövträd och blandskog. Bolaget bidrar vidare till en ökning av biologisk mångfald genom åtgärder i enlighet med framtagna lokala åtgärdsprogram (LÅP) för god vattenstatus.

Svenska Bostäders arbete med att planera för och genomföra klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet fortsätter med utgångspunkt i den handlingsplan och bolagsspecifika kartläggning av klimatrisker som tagits fram tidigare. Detta avser bland annat dagvattenlösningar för att fördröja vatten inom fastigheternas gränser, skuggande växtlighet och solskydd på fönster. Parallellt med detta sker löpande åtgärder där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik.

Familjebostäders arbete med att bidra till biologisk mångfald i staden fortsätter även under 2025. Bolaget kommer genomföra en trädinventering med inriktning på identifierade värmeöar i bostadsbeståndet som ett led i arbetet med att öka krontäckningsgraden i områden med risk för övertemperatur. System för multifunktionella lösningar och ekosystemtjänster kommer att utvecklas under året. Inventering och åtgärder för att hantera risker vid skyfall planeras vara klart under året för högrisk och medelriskfastigheter. Rättvis och inkluderande klimatomställning är ett centralt perspektiv i prioriteringen av åtgärder.

För att ytterligare stärka den biologiska mångfalden och erbjuda boende möjligheter till odling och grönska, arbetar Stockholms hem med kvartersodlingar och biodling. En handlingsplan för biologisk mångfald integreras i styrdokument och miljöprogram för både ny- och ombyggnation, vilket säkerställer att målen följs i all kommande projektplanering och förvaltning.

SISAB kommer under 2025 fortsätta att arbeta för ökad klimatanpassning genom att bland annat se hur översvämningssytor kan planeras in och träd planteras för att stärka bolagets motståndskraft mot skyfall och värmeböljor. De kommande åren ska bolaget inventera fastighetsbeståndet utifrån skyfall för att särskilt utreda ytterligare var risker finns samt prioritera åtgärder utifrån risker. I bolagets projekteringsanvisningar arbetar bolaget med utökade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten samt genomsläpplig markbeläggning för att underlätta för stadens dagvattenhantering.

Micasa Fastigheter arbetar för att öka den biologiska mångfalden inom och kring sina fastigheter. Detta görs bland annat genom att släppa upp ängsmark, tillåta dödved, uppsättning av fågelholkar och bihotell, aktiva val av växtlighet och förstärkningsarter. Biologisk mångfald kommer att ingå som krav i samband med upphandlingar där insatser och åtgärder kommer att utvärderas i samband med anbud.

### ***2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar***

Staden har som målsättning att fram till år 2030 minska utsläppen från transportsektorn med 80 procent jämfört med år 2010. Antagna mål för minskat biltrafikarbete och laddinfrastruktur ska genomföras i alla stadens nämnder och bolag med en kraftig utbyggnad av antalet laddplatser både i ytterstad och innerstad.

Stockholm Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) kommer under år 2025 fortsätta arbetet med att bygga ut laddinfrastrukturen med fler laddplatser och mobilitetstjänster. Laddplatserna ökar bolagets energiförbrukning men minskar utsläppet från fordonstransporter. Fler laddplatser, utökat samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och miljösmartare användning av fordon.

Stockholm Parkerings nuvarande mobilitetstjänster är exempelvis cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar, elsparkcyklar samt leverans- och logistiktjänster. Bolaget har uppdraget att leda stadens arbete med mobilitetshubbar. I uppdraget ingår att fortsatt pröva nya ännu icke etablerade mobilitetstjänster för att bidra till ökad framkomlighet och minskade utsläpp. Målet är att minst 45 anläggningar ska ha fler än tre alternativa mobilitetstjänster. Bolaget räknar med att under 2025 uppnå målet om 100 procent laddplatser i eget ägda anläggningar som inte är under avvecklande. De publika laddplatserna beräknas uppgå till 5 500 vid utgången av år 2025. Bolagets målsättning är under året ha 84 anläggningar med cykelparkering och 1 000 cykelparkeringsplatser under år 2025. Bolaget sköter också driften för två anläggningar för endast cyklar. Under

2025 har Stockholm Parkering ett särskilt uppdrag att arbeta fram ett mobilitetshuskoncept som syftar till att möjliggöra parkeringsköp i stadsdelar med förtätningsprojekt.

I hela Familjebostäders bestånd finns det bil- och cykelparkering för hyresgästernas nyttjande. Cykelparkering är tillgänglig för alla medan bilparkering erhålls baserat på kötid. I bolagets nyproduktion tillförs alltid olika mobilitetstjänster som bil- och cykelpooler vilket också oftast kan nyttjas av hyresgäster i befintligt bestånd. Utifrån den mobilitets- och parkeringsstrategi som bolaget beslutade om 2024 fortsätter antalet tjänster utökas, för att öka hyresgästernas möjlighet att bo enkelt utan egen bil.

Svenska Bostäder strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar för att tillsammans hitta nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Minskade krav på parkeringsplatser i nyproduktion innebär färre tunga konstruktioner under jord med därtill hörande positiva klimatmässiga effekter samt lägre produktionskostnader.

I samarbete med de andra bostadsbolagen och Stockholm Parkering kommer Stockholms hem utvärdera överenskommelserna kring laddinfrastruktur för att säkerställa affärsmässighet och effektivitet i installation och drift.

Stockholms Hamnar har en viktig roll i omställningen mot ett mer miljö- och klimatsmart transportsystem. Hamnar är viktiga noder i globala transportkedjor som möjliggör nyttjande av sjöfarten. Sjöfarten har stordriftsfördelar och kan bidra till minskad klimatpåverkan, framför allt avseende godstransporter men även persontransporter. Att verka för överflyttning från väg- till sjötransporter är därför viktigt. Förutom insatser inom den egna verksamheten och sjöfarten i övrigt, prioriterar bolaget insatser för att främja en överflyttning av transporter från väg till sjö och järnväg och en ökad elektrifiering av godstransporterna på land. I Stockholm finns även en potential till ökad andel kollektivtrafik på vatten och samarbetet inom staden och med regionen i dessa frågor ska intensifieras.

Under året kommer Stockholm Business Region AB (SBR) verka för att stärka Stockholms internationella tillgänglighet och attraktionskraft med särskilt fokus på hållbara transportlösningar och grön omställning. Ett centralt mål är att öka efterfrågan på persontransporter mellan Stockholm och Oslo för att därmed tydliggöra behovet av ett snabbtåg mellan Stockholm och Oslo. Bolaget ska aktivt arbeta med hållbara evenemang och minimera användningen av engångsplaster vid dessa. Bolaget ska också verka för att marknadsföra fler företagsetableringar i Kista.

#### **2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer**

Stockholm ska vara en stad där luften är hälsosam att andas, vattnet är rent och miljön är rensad från skadliga kemikalier. För att förbättra vattenstatus behöver takten i genomförandet av åtgärder öka.

Koncernens fastighetsbolag använder Byggsvarubedömningens kriterier för rekommenderade val av material och produkter, där byggvaror och kemikalier ska vara godkända enligt byggsvarubedömningen för att få användas.

I linje med uppdraget att tillhandahålla giftfria skol- och förskolemiljöer ger SISAB stöd till hyresgästerna kring deras arbete med en kemikaliesmart skola. Bolaget kommer även utveckla arbetet att kravställa och följa upp att utemiljöer sköts utan användning av växtskyddsmedel. SISAB kommer även i arbetet med att säkerställa en giftfri stad undersöka hur miljö- och hälsoskyddsnämndens rekommendation för konstgräs, platsbytet gummi och gummigranulat kan integreras i skolornas funktionsprogram.

SVOA planerar att under år 2025 analysera vattenanvändningen och arbeta systematiskt med att minska vattenkonsumtionen i syfte att minimera framtida investeringsbehov och energianvändning.

I "Bryggeriet i Bromma" kommer S:t Erik Markutveckling under året fokusera på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under 2025 påbörjas markarbeten för ombyggnad av utomhusytor, gång- och cykelvägar. När entreprenaden genomförs kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta på både mark och tak. Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningsituationen i mark.

#### **3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en stark välfärd**

En stark ekonomi i Stockholm borgar för en väl fungerande verksamhet. Investeringar ska göras för att klara behoven i en växande stad och för att möta eftersatta behov. Under kommande år behöver de kommunala investeringarna i offentliga fastigheter vara höga till följd av exempelvis behov av fler bostäder, vård- och omsorgsboenden och idrottsanläggningar. På samma sätt behöver investeringar i klimatomställning, framkomlighet och trygghet fortsatt vara stora. Investeringar ska till större delen finansieras genom starka ekonomiska resultat. En grundläggande förutsättning är en ansvarsfull ekonomisk politik med god budgethållning i alla verksamheter.

Koncernens bolag ska ha en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och utveckla fastighetsbestånden långsiktigt för att nå en bättre struktur när det gäller standard, geografiskt läge och åldersfördelning. Staden ska inte sälja samhällsfastigheter som stadens verksamheter har behov av på kort eller lång sikt. Bolagen ska samtidigt göra en översyn av sina egna lokalinhyrningar med målsättningen att primärt hyra lokaler i av



staden ägda fastigheter. Som en följd av detta har en planerad förändring av lokaliseringen för vissa förvaltningar och bolags huvudkontor presenterats under år 2024. Den förändrade lokaliseringen planeras verkställas under de kommande åren.

Stockholms Stadshus AB kommer under året att i samarbete med berörda bolag och nämnder utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal.

Koncernledningen driver ett kontinuerligt arbete för styrning och prioritering av investeringar. Även i denna fråga är en utökad samverkan med dotterbolagen och stadsledningskontoret av yttersta vikt. Styrningen av investeringar har aktualiserats än mer av höga entreprenadkostnader och kraftig indexuppgång för olika sektorer. Med ett förstärkt och utökat fokus på investeringar är avsikten att vidareutveckla beslutsunderlagen där extra tyngdpunkt ska läggas på projektens tidiga skeden.

I koncernledningens uppdrag ingår också att följa upp effekter och efterlevnad av de investeringsanvisningar som gäller sedan år 2024. Vid behov kommer förtydliganden och tolkningar att tas fram och i förekommande fall föreläggas koncernstyrelsen för beslut.

Koncernledningen kommer under 2025 arbeta med att följa upp hur koncernens driftresultat kan bibehållas och förstärkas. En del i uppdraget om förbättrade resultat är att arbeta för ökad andel extern finansiering, något som alla bolag har i uppdrag att utveckla.

Bostadsbolagen behöver säkerställa ett positivt driftnetto över tid genom lönsam utveckling av befintliga fastigheter samt lönsamma och hållbara investeringar i nyproduktion och ombyggnation. Att bygga och producera nya bostäder är en del av bostadsbolagens strategi för att bidra till bostadsförsörjningsmålen och skapa ett ökat ekonomiskt värde. Den ökade kostnadsläget har gett högre produktionskostnader som i kombination med ökade finansierings- och driftskostnader påverkar lönsamheten i byggprojekten. Koncernledningen följer denna utveckling noggrant i samarbetet med bostadsbolagen.

Bostadsbolagen kommer, i enlighet med uppdrag från kommunfullmäktige, fortsätta fokusera på att höja graden av arbeten utförda i egen regi. På detta sätt minskas bland annat konsultkostnader samtidigt som trygga anställningar skapas för fler stockholmare, både på kort och lång sikt.

Med fallande elevantalsprognoser och uppskjutna kapacitetsökningar ser SISAB ett behov att planera stora renoveringar utifrån byggnadernas underhållsbehov. Samverkan med bolagets hyresgäster är fortsatt prioriterat där evakueringslösningar behöver säkerställas för att de stora renoveringsprojekten ska kunna genomföras enligt tidplan på

ett kostnadseffektivt sätt. I samarbete med utbildningsnämnden tar SISAB fram en gemensam upprustningsplan i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning.

AB Stokabs (Stokabs) beprövade affärsmodell med tillhandahållande av svartfiber öppet för alla på lika villkor har historiskt visat sig främja tillväxt, konkurrens och innovationsförmåga inom Stockholms näringsliv. Bolagets upprätthållande av denna affärsmodell bidrar på så vis även till uppfyllelse av målet i stadens näringslivspolicy att stimulera tillväxt och företagsamhet genom långsiktiga och goda förutsättningar för företagande i hela Stockholm.

Arbetet med att se över Micasa Fastigheters byggnader ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter. Flera planerade upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre under ett antal år tills underhållet och anpassningarna är åtgärdade. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa fastigheter vara till stor nytta för bolaget och för stockholmarna. De stora projekten kommer dock på kort sikt att vara ansträngande för bolagets ekonomi och resultatnivån kommer som en följd av detta att vara lägre än tidigare.

### ***3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb***

För de som står längst från arbetsmarknaden ska det finnas insatser som leder tillbaka till arbetsmarknaden. Stockholmsjobb är en dokumenterat viktig och framgångsrik insats som behöver utökas såväl i stadens som i bolagens verksamheter och svara mot behoven av att få en ingång tillbaka till jobb från långtidsarbetslöshet. Sociala krav ska i ökad utsträckning ställas vid upphandling för att fler som står långt från arbetsmarknaden ska kunna få ett jobb. Antalet feriearbeten ska öka.

Samverkan sker mellan koncernledningen, arbetsmarknadsförvaltningen och bolagen för att hitta nya arbetssätt och sprida goda exempel och för att fler stockholmsjobb och feriejobb ska erbjudas. Stadens ambitioner för feriejobb innebär ett stort behov av arbetsplatser. Ytterligare platser behövs inom bolagskoncernen som uppmanas att se över möjligheten att bidra med ytterligare arbetstillfällen om målet ska nås.

Bostadsbolagen arbetar aktivt på flera olika sätt för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet. Arbetet bedrivs i nära samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen.

Stokab har ett samarbete med yrkeshögskolor med en strategisk betydelse för att säkra en framtida försörjning av rätt kompetens till bolagets entreprenörer. Samarbetet fortsätter under 2025.

### **3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med**

Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen. Under 2025 planeras nyproduktion påbörjas för 550 nya lägenheter i stadens allmännyttiga bolag.

De allmännyttiga bostadsbolagen ska aktivt verka för att leva upp till en nollvision för vräkning av barnfamiljer. En nollvision för hemlöshet ska implementeras. Fler större bostäder ska byggas för att minska trångboddheten som finns i staden så att alla kan bo kvar i Stockholm även när familjen växer. När fler i staden blir äldre behöver det också byggas fler seniorbostäder.

Stockholmshuset är ett av bostadsbolagens främsta verktyg för att kunna bygga snabbt och kostnadseffektivt med en bibehållen gestaltningsmässig kvalité. En av de viktigaste framgångsfaktorerna med Stockholmshuset har varit en effektiviserad process genom ett bra samarbete mellan stadens förvaltningar och de allmännyttiga bostadsbolagen om allt från markanvisning till utformning av husen, handläggning, upphandling och byggnation. Koncernledningen samordnar tillsammans med stadsledningskontoret och stadens bostadsgeneral arbetet med nyproduktion i syfte att möjliggöra fler bostäder.

Under 2025 arbetar staden fortsatt med Fokus Järva som drivs lokalt av stadsdelsnämnderna och med styrning från kommunstyrelsen. Staden gör sammanhängande satsningar och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen. Fokus Järva inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst samt samordning internt och externt. Berörda bolag deltar tillsammans med stadens nämnder i arbetet med såväl Fokus Järva som med övriga fokusområden.

Svenska Bostäder bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Bolaget har en nära dialog och ett samarbete med de näringsidkare som finns i bolagets fastigheter. I Husby, där bolaget är centrumägare, sker samverkan med företagarföreningen. Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet och kommer under 2025 fortsätta att utveckla både fastigheter i området och övriga fokusområden. Bolaget prioriterar de närmaste åren stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs löpande dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen i såväl formella samrådsprocesser som genom bolagets arbetssätt där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande.

Familjebostäder genomför projektet "Övre Tensta" där ombyggnation av befintliga byggnader sker kombinerat med planering för nyproduktion. På detta sätt skapas förutsättningar att bygga bort otrygga platser och tillsammans med staden och andra fastighetsägare göra området mer attraktivt.

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen fortgår arbetet med Micasa Fastigheters sju nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden varav sex projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det första projektet, ett vård- och omsorgsboende i Årsta, beräknas vara färdigställt 2028. Utifrån äldreboendeplanens 60/40-princip vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa därutöver uppföra ytterligare 16 boenden fram till 2040. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden utgör utgångspunkt vid bolagets nyproduktion. Bolagets planering för utbyggnad och nyproduktion av seniorbostäder fortgår. Revidering av planen kommer att slutföras under året och förtydliga var i staden nya seniorboenden ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på områden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Micasa Fastigheters planering ska motsvara stadens behov och äldreboendeplan men behöver även ta hänsyn till de stora underhållsbehov som finns i befintliga fastigheter samtidigt som fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av bolaget. Arbetet fortgår med ombyggnadsprojekt för anpassning till seniorbostäder. Projekten befinner sig i olika skeden och planeras ge ett tillskott på cirka 700 seniorbostäder. Drygt 500 bostäder, belägna i Enskededalen, Farsta strand, Norrmalm, Blackeberg och Axelsberg, beräknas vara färdigställda under 2025 och 2026.

### ***3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb***

Stockholm ska styras med hög tillit till personalen. Personalen ska ges stort mandat och inflytande att, utifrån övergripande politiska mål, bedriva den kommunala verksamheten. Tillitsbaserad styrning ska vara normen för stadens politiska styrning och ska även präglade kultur och arbetssätt på alla stadens arbetsplatser.

Svenska Bostäder ser kultur- och värderingsfrågor som en naturlig del i den tillitsbaserade styrningen, där medarbetaren behöver mandat, stöd och mod att kunna agera inom de ramar som sätts. Flera av bolagets utvecklingsinsatser svarar väl upp mot detta.

Familjebostäder kommer att fortsätta satsningen på ledarskapsutveckling. Samtidigt pågår ett aktivt arbete med värdegrund och tillitsbaserad styrning inom ramen för flera pågående utvecklingsinsatser såsom processutveckling och moderna arbetsplatskontor.

SISAB arbetar kontinuerligt med kompetensförsörjning och organisatorisk effektivitet. Stadens riktlinjer för chefsstruktur och den genomlysning som gjorts utifrån denna utgör ett bra stöd i det arbetet. SISAB:s mål är en god arbetsmiljö som främjar hälsa och säkerhet. En god arbetsmiljö bidrar till en väl fungerande verksamhet och ett långsiktigt hållbart arbetsliv. Utifrån den omorganisation som genomförts fortsätter implementering och bolaget har genom kontinuerlig dialog och samverkan utvärderat samt anpassat insatser efter behov.

Marknads- och omvärldsförändringar innebär att samtliga medarbetare behöver förstå vilka nya krav som kommer att ställas på Stokabs framtida affär samt förmåga att kunna anpassa arbetssätt och tjänsteutbud utifrån kundernas förändrade behov. Utifrån ett tydligt kundfokus är alla bolagets medarbetare därför delaktiga i att ständigt utveckla bolagets processer och rutiner.

SBR genomförde under år 2024 en omorganisation där tidigare dotterbolags verksamheter samlades inom Stockholm Business Region i syfte att skapa en effektiv och modern organisation. Arbetet med värdegrunden kommer fortsätta under 2025 för att vidare utveckla ledarskapet, medarbetarskapet och arbetssätt.

### ***3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden***

Samhällets beredskap ska stärkas. Genom en stark kommunal organisation läggs grunden för detta. Den politiska ledningen ska löpande initiera beslut som stärker stadens säkerhet. Särskilt fokus ska vara på hotet mot demokratin, hotet från klimatpåverkan och hotet från våld, organiserad brottslighet och konsekvenser av internationella konflikter. Kritiska samhällsfunktioner som elförsörjning, vattenförsörjning och IT-system ska värnas och stärkas. Behovet av skyddsrum ska beaktas. Inom ramen för att stärka beredskapen deltar flera bolag i stadens arbete med sektorsberedskap.

Utifrån Livsmedelsverkets, länsstyrelsens, myndigheten för samhällsskydd och beredskap, (MSB) och stadens riktlinjer arbetar SVOA med krigsorganisation och civil beredskap. Bolaget bygger ut och säkerställer anläggningarnas funktion för att säkerställa dricksvattenproduktion och avloppsrening nu och i framtiden. Bolagets uppdrag innebär att samarbete är nödvändigt inom stora delar av regionen då bolaget inte enbart levererar samhällsviktiga tjänster till Stockholms stads invånare.

SISAB planerar att under 2025 stärka sin beredskap ytterligare för att säkerställa att rådigheten över viktiga samhällsfunktioner. Bolaget ska under året fortsätta att utveckla arbetet för att säkerställa bolagets samhällsviktiga verksamheter. Detta sker exempelvis genom kontinuitetsplanering av kritiska processer, riskbedömning av leverantörsavtal och dialog med leverantörer som utför kritiska arbeten för SISAB:s räkning.

Stokab fortsätter att bedriva ett systematiskt och långsiktigt säkerhets-, beredskaps- och totalförsvarsarbete utifrån aktuell lagstiftning samt tillsynsmyndighetens föreskrifter. Detta avser såväl robusthet i Stokabs fibernät som kontinuitet och beredskap i bolagets interna processer.

Inom rubricerat mål sker också uppföljning av att koncernens avtal samt de upphandlingar som genomförs är marknadsmässiga, konkurrensneutrala och kostnadseffektiva samt följs upp systematiskt.

### ***3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser***

Alla ska kunna känna sig trygga överallt. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Trygghetsinvesteringar i den offentliga miljön ska fortsätta och öka.

Grunden i Svenska Bostäders trygghetsarbete är fortsatta regelbundna ronderingar och arbete för att hålla rent och snyggt i bostadsområden och centrummiljöer. Behov av åtgärder uppmärksammas i trygghetsvandringar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget sina medarbetare inom olika områden, såsom brottsförebyggande förvaltning samt hur våld i hemmet kan motverkas. Bolaget förstärker också löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön.

Familjebostäder har sedan tidigare ett särskilt fokus på Järva med satsningar i form av rondering, ökat fokus på ”rent och snyggt” samt kompetensutvecklande insatser och samarbeten. Detta har resulterat i ett ökat trygghetsindex och under år 2025 kommer erfarenheter från arbetet i Järva användas i bolagets utvecklingsarbete i söderort.

Stockholmshem vill på ett tydligt sätt skapa mervärden för bolagets hyresgäster i de områden där bolaget har verksamhet. För detta ändamål samarbetar Stockholmshem med flertalet organisationer som är verksamma inom områden såsom främjande av social gemenskap, trygghet, idrott och kultur där alla samarbeten uppfyller stadens demokratikriterier. I dessa samarbeten har bolaget en framtagen riktlinje som ställer tydliga krav på de sökande organisationerna.

Micasa Fastigheter kommer under året att fortsätta arbeta med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bolaget fortsätter med det trygghetsarbete som pågått under flera år där det skapas trygga miljöer runt bolagets fastigheter via planering av trädgårdar, gångvägar, belysning, växtlighet med mera.

### ***3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt***

I Stockholm finns förutsättningar för ett starkt civilsamhälle och ett rikt kulturliv. Samarbetet med civilsamhället ska stärkas och utvidgas till att omfatta ytterligare områden. Kultur- och samlingslokaler ska vara öppna för allmänheten, bland annat genom att staden tillgängliggör skollokaler och idrottshallar på kvällar och helger för stadens idrotts- och föreningsliv.

Sverige och Stockholm är en del av en väl integrerad europeisk och global marknad. Detta bidrar till jobb och tillväxt i Stockholm. Staden ska därför understödja internationella samarbeten som bidrar till ökad handel, kulturella utbyten samt kunskap och forskning.

Bostadsbolagen utvecklar löpande sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas

möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. I Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen bedriver Stockholms hem ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Stöd till föreningsliv är reglerat i riktlinjer och tar fasta på nyttan för bolagets hyresgäster och områdesutveckling där demokratikriterier är en självklar del.

SISAB kommer under 2025 förstärka arbetet med att öka tilliten och förtroendet genom att öka delaktighet och inflytande genom medborgardialoger och medborgarbudget. SISAB deltar även i särskilt nätverk utifrån stadsutveckling och de mänskliga rättigheterna.

Genom verksamhet med gods- och passagerartransporter bidrar Stockholms Hamnar till handel mellan Sverige och Finland och de baltiska länderna på andra sidan Östersjön samt den handel som kommer från bland annat Asien och via containerterminalen i Stockholm Norvik. Genom passagerarverksamheten bidrar Stockholms Hamnar till att människor från andra länder har möjlighet att besöka och uppleva Stockholm. Stockholms Hamnar är också delaktiga i en rad internationella organisationer: Baltic Ports Organisation, Espo och Pianc.

SBR kommer under året att fokusera på att stärka Stockholm som en internationell, nationell och regional besöksdestination genom innovation och hållbar utveckling i samarbete med lokala och regionala aktörer. Genom att utveckla värdskapet och göra kunskap om besöksnäringen mer tillgänglig för lokalt näringsliv och medborgare kommer bolaget kunna stärka Stockholms attraktivitet och besöksupplevelsen. Samarbetet med stadsdelsnämnderna och det strategiska arbetet för tillväxt, särskilt i områden som Järva och delar av Söderort, är centrala komponenter för att skapa en balanserad blandning av arbetsplatser och bostäder. SBR kommer vidareutveckla arbetet med att stärka attraktionskraften i stadens prioriterade områden genom entreprenörsskapsinsatser, strategisk platsattraktion, proaktivt etableringsarbete och uppsökande näringslivsdialog. Vidare kommer bolaget fortsatt bidra till utveckling av besöksnäringen i Stockholmsregionen i samarbete med Region Stockholm i syfte att åstadkomma en innovativ och hållbar utveckling.

### **Koncernledningens synpunkter på dotterbolagens budgetförslag och verksamhetsplaner**

Som beskrivits ovan har bolagen många och viktiga uppdrag under året för att uppnå kommunfullmäktiges mål. Koncernledningen kommer under 2025 ha fortsatt stort fokus på bolagens ekonomi, främst i samband med investeringar så att dessa genomförs på ett långsiktigt ansvarsfullt sätt. Förbättrade ekonomiska resultat är en nödvändighet för att säkerställa en god förmögenhetsförvaltning men också för att öka egenfinansieringen i pågående och kommande investeringar. Koncernledningen kommer också särskilt följa bolagens arbete med åtgärder för ett förbättrat klimat och ökad trygghet i enlighet med kommunfullmäktiges mål. Även bolagens arbete och deltagande i Fokus Järva och

övriga fokusområden är en fortsatt viktig fråga under 2025. Koncernledningen ser också det som prioriterat att integrera den utökade hållbarhetsrapporteringen genom CSRD med ordinarie mål, processer och verksamhet.

### **Bostadsbolagen gemensamt**

Bostadsbolagen spelar en central roll för att nå stadens mål inom bostadsbyggande och hållbar stadsutveckling. Kommunfullmäktige har fastställt att bostadsbolagen ska nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden. Detta är en ambitiös målsättning med inför utmaningar i form av ett fortsatt osäkert omvärldsläge, höga byggkostnader och högre räntenivåer än tidigare. För att möta dessa utmaningar behöver bostadsbolagen fortsätta att arbeta strategiskt och aktivt med sina projektportföljer samt prioritera kostnadseffektiva lösningar och innovativa byggmetoder.

I enlighet med kommunfullmäktiges direktiv ska bolagen fortsätta att sträva efter att öka andelen bostäder med rimliga hyror, särskilt för målgrupper som unga, studenter och personer med särskilda behov. För att säkerställa framdrift i bostadsproduktionen kommer koncernledningen att fortsätta med att arbeta med en aktiv samordning mellan bostadsbolagen, bostadsgeneralen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Denna samordning är en viktig del för att effektivisera processer och skapa bättre förutsättningar för att nå bostadsmålen.

Koncernledningen kommer även att följa bostadsbolagens arbete med energifrågor för att bidra till stadens klimatmål. I linje med stadens miljöstrategi och koncernens övergripande perspektiv understryks vikten av att fjärrvärme fortsätter att prioriteras som uppvärmningsmetod, med hänsyn till dess klimatmässiga fördelar utifrån ett systemperspektiv.

**AB Svenska Bostäders** resultat för 2025 beräknas uppgå till 90 miljoner kronor efter finansnetto, vilket motsvarar kommunfullmäktiges krav. Den totala investeringsvolymen är budgeterad till 1 530 miljoner kronor. Nyproduktionsinvesteringarna förväntas uppgå till cirka 260 miljoner kronor, med resterande belopp avsatt för underhåll, ombyggnationer och ersättningsinvesteringar.

Bolaget ska prioritera att utveckla koncept för bostadsproduktion med hög grad av industriellt byggande för att möjliggöra bostäder till lägre hyror, särskilt riktade till unga och studenter. Detta omfattar även fortsatta insatser för Stockholmshusen och konceptbostäder. Investeringarna ska genomföras med stor noggrannhet avseende framdrift, budgethållning och tidsplanering, särskilt med tanke på den ekonomiska osäkerheten och det höga kostnadsläget.

Med en stark miljö- och klimatprofil fortsätter bolaget sitt arbete mot stadens mål om att bli klimatpositivt till 2030. Det innefattar bland annat energieffektivisering, utbyggnad av solpaneler samt tillämpning av klimateffektiva byggmetoder. Bolaget har också som mål att förbättra tryggheten och servicekvaliteten för sina hyresgäster, samt att verka för ökad biologisk mångfald och tillgänglighet i sina områden.



För att säkerställa ekonomisk stabilitet och långsiktig hållbarhet kommer bolaget att vidareutveckla sina förvaltningsmetoder och satsa på att öka andelen arbeten utförda i egen regi, minska beroendet av externa konsulter och effektivisera sin organisation, vilket koncernledningen ser positivt på.

**AB Familjebostäder** budgeterar ett resultat efter finansnetto på 170 miljoner kronor för 2025, i linje med ägarens krav. Den totala investeringsvolymen är budgeterad till 1 050 miljoner kronor, varav 415 miljoner kronor avser nyproduktionsprojekt. Resterande del är fördelad på ombyggnationer och ersättningsinvesteringar för att säkerställa kvalitet och långsiktig hållbarhet i det befintliga beståndet.

Bolaget ska prioritera byggandet av fler kollektivhus, framförallt inom projektet Stockholmshusen, med särskilt fokus på stadsdelar där denna boendeform saknas. Investeringar ska genomföras kostnadseffektivt med bibehållen kvalitet för att möta behovet av bostäder till rimliga hyror.

Familjebostäder ska fortsätta bidra till stadens klimatmål genom åtgärder för att minska klimatpåverkan i nyproduktion och ombyggnationer, inklusive implementering av cirkulära processer och ökade krav på återbruksmaterial. Bolaget fortsätter även att utveckla trygghetsåtgärder och sociala insatser för att förbättra boendemiljön, stärka gemenskapen i områdena och öka trivselen för hyresgästerna. I detta ingår även koncept för varsam renovering.

**AB Stockholmshem** budgeterar ett resultat om 255 miljoner kronor efter finansnetto för 2025, vilket motsvarar kommunfullmäktiges krav. Den totala investeringsvolymen är budgeterad till 2 100 miljoner kronor. Nyproduktion står för cirka 1 310 miljoner kronor, medan resterande belopp fördelas på strategiska ombyggnationer och ersättningsinvesteringar.

Stockholmshem har ett fortsatt viktigt uppdrag att stödja SHIS Bostäder och bidra till bostadsförsörjningen inom stadens ansvarsområde. Bolaget ska även fokusera på nyproduktion och ombyggnader som bidrar till att minska bostadsbristen och skapa rimligt prissatta bostäder för prioriterade målgrupper, såsom ungdomar, studenter och personer med särskilda behov.

För att bidra till stadens miljömål kommer Stockholmshem att arbeta aktivt med energieffektiviseringar, cirkulära lösningar och en utökad användning av återbrukat byggmaterial. Bolaget fortsätter även sina satsningar på att skapa hållbara, trygga och socialt inkluderande bostadsområden med fokus på biologisk mångfald och klimatåtgärder.

**Bostadsförmedlingen i Stockholm AB** budgeterar ett resultat på noll för 2025 i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv. Årsavgiften för bostadskön är fastställd till 200

kronor per person. Bolaget planerar att förmedla cirka 20 000 lägenheter under året, inklusive 3 500 studentlägenheter och 2 300 ungdomslägenheter.

Koncernledningen ser positivt på Bostadsförmedlingens arbete med att prioritera förmedling av "Bostad först"-lägenheter samt försöks- och träningslägenheter (FoT). Detta inkluderar särskilt insatser för att bistå barnfamiljer som länge levt i osäkra boendeförhållanden, i nära samverkan med SHIS Bostäder och socialnämnden. Bolaget ska vidare stärka sin dialog med fastighetsägare för att öka tillgången på bostäder och arbeta för att sänka inkomstkraven i fler förmedlade bostäder.

Bostadsförmedlingen kommer även att fortsätta medverka till att uppnå målsättningen om ett klimatpositivt Stockholm 2030 och i övrigt bidra till stadens miljöarbete. Detta bland annat genom fortsatt digitalisering. Satsningar på kundservice och rättssäkerhet i förmedlingsprocessen är centrala, inklusive förstärkning av kontroller av intyg och säkerställande av att bostadssökande får den service och information de behöver.

**Skolfastigheter i Stockholm ABs (SISAB) budgeterade resultat för 2025** uppgår till 0 mnkr efter finansnetto, viket är den resultatnivå bolaget ska ligga på över tid. Under 2025 kommer bolaget fortsatt arbeta med att fokusera och prioritera kostnadsbesparingar samtidigt som fastighetsägaransvaret uppfylls och fastigheternas värde och funktion bibehålls över tid. Koncernledningen kommer följa detta arbete löpande under året för att säkerställa att rätt åtgärder och insatser prioriteras.

Under det kommande året kommer SISAB fortsätta att arbeta med en utvecklad systematisk och enhetlig underhållsplanering med målsättningen att synliggöra underhållsbehovet och möjliggöra prioriteringar på ett effektivt och transparent sätt.

Bolagets investeringar för 2025 är budgeterade till en nivå om sammanlagt 1 375 mnkr, vilket är i enlighet med fokusering på prioriterade investeringar för att minska den finansiella skuldutvecklingen. Detta innebär en möjlighet till omställning med ett ökat fokus på underhåll, då nyinvesteringarna är lägre de närmaste åren. I nära samarbete med utbildningsförvaltningen tas en gemensam upprustningsplan fram i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning. Koncernledningen ser positivt på detta arbete och vill samtidigt påpeka vikten av att bolaget fortsatt aktivt arbetar med effektiviseringsåtgärder och ekonomistyrning för att hålla lokalkostnaderna så låga som möjligt utan att riskera effekter på kvaliteten.

Arbetet med en översyn av samverkansavtalet tillsammans med stadsledningskontoret påbörjades under 2024 och kommer att fortsätta under 2025. Koncernledningen kommer följa detta arbete och säkerställa framdriften.

Under 2025 kommer SISAB fortsätta sitt arbete med att utveckla verksamheten ur ett trygghetsperspektiv. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler, där bolaget fortsatt kommer bedriva ett arbete för att minska vakanser och öka platssamverkan där insatser behövs för att öka trygghetsarbetet.

Bolaget ska, vid nybyggnation, projektera utifrån krav på förskolor och skolor lägst motsvarande Miljöbyggnad Silver.

**Micasa Fastigheter i Stockholm ABs** (Micasa Fastigheter) budgeterade resultat för 2025 fastställdes i kommunfullmäktiges budget till -10 mnkr. Bolaget arbetar kontinuerligt med kostnadseffektiviseringar och prioriteringar i både projekt och löpande verksamhet för att motverka de senaste årens kostnadsökningar.

För att kunna upprätthålla fastigheterna i bra skick och möta behovet i staden av en ökad andel äldre befolkning fortsätter Micasa Fastigheter att genomföra stora insatser för upprustningar av befintligt bestånd och nyproduktion. En förutsättning för att genomföra kommande investeringar och underhåll är samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och staden, vilket är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget fick under 2024 i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB se över samverkansavtalet, där arbetet är uppstartat och kommer fortsätta under 2025. Hyresnivåerna ska fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Koncernledningen kommer följa detta arbete och säkerställa framdrift.

Bolagets investeringar bedöms uppgå till 820 mnkr för 2025. Projektportföljen har ökat betydligt de senaste åren och kommer att fortsätta öka de närmaste åren. Flertalet av bolagets fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren. Bolaget har arbetat fram en fastighetsutvecklingsplan utifrån fastigheternas affärsplaner vilken ger ett bra stöd i planeringen och framdriften av projekten. Planen har ett stadsövergripande perspektiv och följer stadens äldreboendeplan samt den nyproduktion som är planerad. Som ett ytterligare stöd i detta arbete har en stadsövergripande samordningsgrupp bildats där uppstart sker i början av året. Syftet är att säkerställa samordning mellan berörda parter och framdrift i projektet. Tidplaner, ekonomi, kommunikation, verksamhetsinriktning och evakuering kommer vara prioriterade frågor att hantera. Respektive projekt ska fortsatt hanteras i linjen och följa befintlig process. Koncernledningen deltar i samordningsgruppen och kommer därmed följa arbetet löpande.

Bolaget ska säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det.

**S:t Erik Markutveckling AB** budgeterar ett resultat efter finansnetto, exklusive realisationsposter, till -65 mnkr, i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolaget

budgeterar investeringar på 853 mnkr, främst i idrottscentrumet i Ulvsunda. Förvärv eller försäljningar som kommunfullmäktige ännu inte beslutat om ingår inte i bolagets budgeterade resultat eller investeringsbudget.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget genomför de föreslagna investeringarna som bedöms strategiska och nödvändiga för att bolaget ska säkerställa bolagets intäkter på längre sikt. Koncernledningen uppmanar bolaget att noggrant följa framdrift och ekonomi i pågående investeringsprojekt, så att budget, tidplan och kvalitet hålls.

Koncernledningen vill också poängtera bolagets goda arbete med återbruk i utvecklingen av fastigheter och i investeringsprojekten.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter AB** budgeterar ett resultat efter finansnetto till -162 mnkr, i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolagets planerade investeringar uppgår till 45 mnkr.

Under 2025 kommer Avicii Arena öppna igen efter moderniserings- och renoveringsprojektet. Koncernledningen uppmanar bolaget att noggrant följa moderniseringsprojektets framdrift och ekonomi, så att projektets budget och tidplan fortsatt hålls. Koncernledningen uppmanar också bolaget att säkerställa en god intäkt- och kostnadskontroll för att nå det budgeterade resultatet

Koncernledningen och bolaget bör fortsatt utreda möjligheten att avyttra bolagets byggrätter i syfte att stärka bolagets finansiella ställning.

**Stockholm Vatten och Avfall AB** budgeterar ett resultat efter finansiella poster om 68 mnkr. Bolaget planerar investeringar om 5 400 mnkr, med fokus på samhällskritiska projekt såsom Stockholms Framtida Avloppsrening och programmet Stockholms Framtida Vattenförsörjning. Den ökade investeringsvolymen, i kombination med därtill hörande avskrivningar och räntekostnader, innebär ett fortsatt behov av taxehöjningar. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta utvecklingen av processen och analys för VA-taxan och i detta arbete särskilt fokusera på anläggningsavgifterna.

Bolaget planerar att under 2025 driftsätta viktiga delar av Henriksdals reningsverk, inklusive biolinjerna 6 och 7 inom SFA-projektet. Vidare fortsätter utvecklingen av tunnlar för Stockholms avloppssystem och uppgraderingen av vattenreservoarer, vilket kommer att stärka stadens långsiktiga vatten- och avloppsförsörjning. Koncernledningen betonar vikten av att dessa projekt bedrivs med hög kostnadseffektivitet och stark projektstyrning.

Koncernledningen ser positivt på att Resursutvinning Stockholm tas i full drift 2025. Anläggningen kommer att minska stadens CO<sub>2</sub>-utsläpp med cirka 32 700 ton årligen vilket är ett viktigt steg mot ökad cirkularitet och klimatneutralitet.

SVOA arbetar även aktivt för att utveckla hållbara lösningar för dagvattenhantering och skyfall inom stadens exploateringsområden. Koncernledningen välkomnar dessa insatser, särskilt utvecklingen av samplanerade åtgärder som främjar långsiktig ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Koncernledningen vill också betona vikten av att bolaget deltar i utvecklingen av samordning i stadens exploateringsprocess.

**Stockholms Stads Parkerings AB** budgeterar ett resultat på 80 mnkr, i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolagets planerade investeringar uppgår till 350 mnkr.

Bolagets största investeringsprojekt 2025 är Slakthusskolan och Hjorthagsgaraget. Koncernledningen uppmanar bolaget att noggrant följa framdrift och ekonomi i bolagets pågående investeringsprojekt, så att beslutad budget och tidplan hålls.

Koncernledningen noterar att bolaget under 2025 beräknas uppnå målet om 100 procent laddplatser i bolagets egna anläggningar.

**Stockholms Hamn AB** Stockholms Hamn AB budgeterar ett resultat efter finansiella poster om -123 mnkr med planerade investeringar om 225 mnkr. Bolaget står inför ekonomiska utmaningar till följd av högre räntekostnader än tidigare år och en osäker marknad för gods- och passagerartrafik. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta sitt arbete med att identifiera nya intäktsströmmar och optimera driftskostnaderna för att långsiktigt uppnå ekonomisk stabilitet.

Koncernledningen ser positivt på att Stockholms Hamnar aktivt prioriterar hållbarhetsinvesteringar. Under 2025 förväntas fler fartyg ansluta till landström vid Stadsgården vilket är en central del av bolagets strategi att minska utsläppen från sjöfarten. Bolaget ska även fortsätta att driva projekt för att skapa gröna sjöfartskorridorer i Östersjön.

Bolagets arbete med att utveckla kryssningsverksamheten, inklusive Sveriges första elanslutning för kryssningsfartyg, är ett viktigt steg mot en hållbar premiumdestination. Koncernledningen ser även med tillförsikt på utbyggnaden av kajer i Norvik Hamn samt möjliggörandet för landströmsanslutning för containerfartyg, vilket stärker stadens logistikmöjligheter och beredskap för framtidens transporter.

**AB Stokab** budgeterar ett resultat efter finansiella poster om 230 mnkr och planerar investeringar om 180 mnkr. Fokus för 2025 ligger på fortsatt utbyggnad och förstärkning av fibernätet för att möta den ökade efterfrågan från 5G och IoT.

Koncernledningen ser positivt på bolagets långsiktiga arbete med att stärka nätets robusthet och säkerhet, i linje med ökade krav på beredskap och cybersäkerhet. Under

2025 kommer Stokab att ytterligare utveckla sin nodstruktur för att möta framtida krav på kapacitet och tillförlitlighet.

Koncernledningen ser även positivt på att bolaget bidrar aktivt till stadens klimatarbete genom att samverka kring innovativa och klimatsmarta lösningar, såsom testbäddar för smarta städer.

Koncernledningen ser särskilt värde i att Stokab, med sin konkurrensneutrala affärsmodell, fortsätter bidra till IT- och telekomsektorn i Stockholm, vilket är avgörande för stadens tillväxt och globala konkurrenskraft.

**Kulturhuset Stadsteatern AB** budgeterar ett resultat på -404 mnkr, i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolagets planerade investeringar uppgår till 20 mnkr.

Koncernledningen uppmanar bolaget att säkerställa en god intäkts- och kostnadskontroll för att nå det budgeterade resultatet.

Koncernledningen ser positivt på bolagets satsningar i stadens fokusområden och samverkan med andra kommunala bolag och förvaltningar, exempelvis Stationen i Skärholmen och biografverksamheten i Husby.

**Stockholm Business Region AB (SBR)** prognostiserar ett nollresultat i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolagets planerade investeringar uppgår till 1 mnkr.

Koncernledningen anser att bolaget har en viktig uppgift i att främja grönt företagande och hållbara innovationer samt attrahera investeringar, etableringar och kompetens för att åstadkomma en snabbare klimatomställning.

Bolaget ska under 2025 fortsätta sitt arbete med att utveckla Stockholm till en ledande, klimat- och miljömässigt hållbar och inkluderande evenemangs- och upplevelsestad. Koncernledningen är positiv till att bolaget fortsätter att utveckla ”City of Supporters”, ett koncept som syftar till att stärka Stockholm som arrangör/värd för stora evenemang och mästerskap, exempelvis fotbolls-EM, hockey-VM och basket-EM.

Koncernledningen noterar att 2025 är sista året i det befintliga avtalet för SBA-samarbetet och att bolaget under året kommer arbeta fram ett nytt samarbetsavtal för 2026-2030.

**Mässfastigheter i Stockholm AB** inklusive dotterbolaget **Stockholmsmässan** har ett budgeterat underskott om 25 mnkr, i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Budgeten baseras på att en extern ägare tillträder aktierna i dotterbolaget Stockholmsmässan AB per 1 april 2025. Koncernledningen uppmanar bolaget att säkerställa en god intäkts- och kostnadskontroll för att nå det budgeterade resultatet.

Koncernledningen noterar att mäss- och kongressanläggningen i Älvsjö påverkas av tunnelbaneutbyggnaden till Älvsjö och den kommande stadsutvecklingen i området. Koncernledningen samarbetar med bolaget och övriga berörda förvaltningar i staden för att minimera störningarna.

Koncernledningen anser att bolaget bör ta fram en investerings- och underhållsplan så snart som det finns en tydlighet i hur länge mäss- och kongressverksamheten ska vara kvar i Älvsjö och hur omfattande påverkan från stadsutvecklingen i området är på bolagets anläggningar.

**S:t Erik Försäkring** budgeterar ett resultat efter finansnetto på 1 miljon kronor för 2025, vilket uppfyller ägarens krav. För att hantera det fortsatt utmanande skaderesultatet och skapa incitament för skadeförebyggande arbete höjer bolaget det så kallade självbehållet från 80 miljoner kronor till 120 miljoner kronor under året. Höjningen innebär att bolaget tar på sig en större andel av kostnaden för skador innan återförsäkring täcker eventuella kostnader. Bolaget stärker också det förebyggande arbetet mot klimatrelaterade vattenskador och bränder, bland annat via ett doktorandprojekt i samarbete med KTH.

Under 2025 slutförs utvecklingen av den digitala tjänsten "Min sida", vilket ska förenkla och förbättra transparensen i skadereglering. AI-utbildningar för medarbetare genomförs för att identifiera effektiviseringsområden inom verksamheten. Bolaget arbetar nära stadens förvaltningar och bolag för att förbättra riskhanteringen och minimera skadeverkan på ett kostnadseffektivt sätt.

### **Avslutning, koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen kommer under år 2025 fortsätta följa dotterbolagens verksamhet inom ramen för moderbolagets uppdrag att ansvara för övergripande utveckling, löpande översyn och omprövning och att utöva ekonomisk kontroll och uppföljning.

Rapportering till koncernstyrelsen kommer att ske på sedvanligt sätt i samband med tertialrapportering.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Koncernen Stockholm Stadshus AB:s budget 2025
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2025

3. Investeringar per bolag budget 2025
4. Ägardirektiv och verksamhetsplaner för bolagen i koncernen Stockholms Stadshus AB, år 2025
5. Limiter för dotterbolagen 2025
6. Ledningens genomgång Stockholms Stadshus AB 2025



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2025-02-07
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-02-07