

Handläggare  
Peter Kvarnhem, 0850829390

Till  
Koncernstyrelsen

## Prognos 2023:2 och resultat per 2023-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

### Koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2023:2 och resultat per 2023-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.

### Ärendet

I ärendet redovisas utfall och prognos för ekonomiska och verksamhetsmässiga mål per 2023-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB.

### 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. 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.

### Ekonomisk sammanfattning

Det ekonomiska resultatet efter finansnetto prognostiseras till 276 mnkr vilket kan jämföras med budget om 456 mnkr. Investeringarna beräknas för helåret uppgå 12 377 mnkr, vilket är ca 1,4 mdkr lägre än budget.

För perioden januari-augusti uppgår resultatet efter finansnetto till 727 mnkr, medan koncernens investeringar sammanlagt uppgår till 6 908 mnkr.

**Koncernens ekonomiska utveckling**

Utgångspunkten är att förena den höga ambitionsnivån inom koncernens verksamheter med en stabil, långsiktigt hållbar ekonomi. De ekonomiska målen ska uppnås samtidigt som de verksamhetsmässiga målen uppfylls. Verksamheterna ska alltid vara effektiva genom att tjänster tillhandahålls till låga kostnader med hög kvalitet. Nuvarande situation med ökad inflation och därtill stigande kostnadsnivåer och ökande räntekostnader innebär såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga utmaningar och överväganden för koncernens bolag. Det är av yttersta vikt att bolagen vid behov vidtar nödvändiga och lämpliga åtgärder utifrån sina verksamhets-specifika förutsättningar, både för att bibehålla den ekonomiska effektiviteten på kort och lång sikt men också för att säkerställa att kommunfullmäktiges mål uppnås. I detta arbete ingår också noggrann uppföljning av intäkter, kostnader och investeringsnivåer.

Prognostiserat resultat efter finansnetto för koncernen, inklusive resultatandel för intressebolaget Stockholm Exergi Holding AB (Stockholm Exergi) är 276 mnkr. Det är 180 mnkr lägre än koncernens budgeterade resultat om 456 mnkr. I resultatet ingår marginella resultateffekter av försäljningar, främst som en följd av tillkommande kostnader från föregående års avyttringar. De bolag som redovisar negativa avvikelser gentemot budget för den löpande verksamheten är framför allt Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA), Stockholms Hamn AB (Stockholms Hamnar) och Mässfastigheter i Stockholm AB (Stockholmsmässan). Även intressebolaget Stockholm Exergi redovisar en lägre prognos i jämförelse med budget och relativt tidigare år. Stockholms Hamnar påverkas av det försämrade konjunkturläget med minskad godstrafik tillsammans med färre kryssningsanlöp. För Stockholmsmässan har verksamheten efter pandemin ännu inte nått upp till tidigare resultatnivåer. Stockholm Vatten och Avfall påverkas särskilt av de väsentligt högre räntenivåerna tillsammans med det allmänt högre kostnadsläget som påverkar bolagets driftskostnader.

I relation till föregående år är resultatnivåerna generellt lägre för fastighets- och anläggningsägande bolag till följd av det höjda kostnadsläget och stigande räntenivåer. Det är högst sannolikt att detta även kommer att påverka resultaten negativt under de närmsta åren.

Koncernens resultat efter skatt prognostiseras till 246 mnkr per 2023-08-31. Resultat efter finansnetto för perioden januari-augusti uppgår till 727 mnkr.

Soliditeten prognostiseras uppgå till cirka 40 procent per 2023-12-31.

Investeringsnivån i koncernen har under de senaste åren ökat successivt. Årets investeringar beräknas uppgå till ca 12,4 mdkr, vilket är ca 1,4 mdkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen är framförallt hänförlig till något lägre investeringsnivåer i bostadsbolagen och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Avvikelserna följer av förskjutningar men också omprioritering i tid och omfattning av kommande projekt tillsammans med översyn av besparingar i pågående projekt.

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

Bostadsbolagens investeringar uppgår till cirka 4,7 mdkr av koncernens totala investeringsvolym för året. Investeringarna avser både nyproduktion, strategiska investeringar, såsom ombyggnader och hyresgäst Anpassningar och investeringar som huvudsakligen har karaktären av ersättningsinvesteringar. De större projekten som bostadsbolagen bedriver under året är belägna i Älvsjö och Farsta i AB Familjebostäder (Familjebostäder), Västertorp och Skärholmen hos AB Stockholmshem (Stockholmshem) samt i Norra Djurgårdsstaden hos AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder).

SISAB:s investeringar beräknas till 1,6 mdkr, vilket är väsentligt lägre än budgeterat. Till följd av bland annat uppdaterade befolkningsprognoser som påverkar stadens behov har projekt omprioriterats vad avser tid och omfattning. Bolagets större pågående projekt i genomförandefas är om- och påbyggnad av Rödabergsskolan och Vasa Real i Vasastan samt om- och nybyggnad av Hästhagsskolan i Farsta.

SVOA planerar investeringar om cirka 4,4 mdkr för året. SVOA:s projekt Stockholms framtida avloppsrening fortsätter att utgöra koncernens största projekt som dessutom fortsätter under flera år framöver. Projektets årsprognos uppgår till 1 962 mnkr, vilket är högre än årsbudget (1 665 mnkr). Analys av projektet pågår. Ett reviderat genomförandebeslut planeras att föreläggas koncernstyrelsen under 2023. SVOA har även omfattande investeringar i samband med utbyggnad av stadsutvecklingsområden.

Koncernledningen följer noggrant det ekonomiska läget, både generellt i samhället och vad avser de verksamheter koncernens bolag verkar inom. Koncernledningen samverkar med stadsledningskontoret för att optimera koncernnyttan ur ett helhetsperspektiv, givet de olika dotterbolagens egna förutsättningar.

Koncernledningens synpunkter på dotterbolagens ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat och prognoser återfinns i slutet av detta dokument.

## **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 giffri stad för barn där skadliga material och plaster fasas ut.

Svenska Bostäder har utvärderat förra årets samarbeten med föreningslivet och har under sommaren 2023 samarbetat med föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga. Inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen, i initiativet "På Lika Villkor" i Järva, tog bolaget emot praoelever från Järvaskolan. Konceptet innebar att eleverna fick skriva CV och genomföra intervjuer med representanter för bolaget innan de fick sin praktikplats.

Svenska Bostäders arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter med förfinade metoder. En pilot pågår där bolaget systematiskt går igenom en hel fastighet där mycket rörelser sker i de allmänna utrymmena. Redan nu är det tydligt att detta arbetssätt tycks vara framgångsrikt. Piloten kommer att utvärderas under hösten för att se vilka effekter arbetssättet medfört.

Familjebostäder arbetar tillsammans med de andra bostadsbolagen med ett intensifierat vräkningsförebyggande arbete genom nära samarbeten inom Stockholms stad samtidigt som bolaget har ökad beredskap för att hantera den samhällsekonomiska utvecklingen. En nollvision för vräkningar av barnfamiljer gäller sedan tidigare.

Stockholmshem samarbetar med de stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter. Vid månatliga möten diskuteras enskilda ärenden i ett vräkningsförebyggande syfte. Bolaget har tillhandahållit hyresjuridisk utbildning för enhetschefer och socialsekreterare från samtliga stadsdelsförvaltningar för att stadsdelsförvaltningarna ska kunna genomföra insatser i rätt tid för att förhindra avhysning.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) medverkar enligt plan till att fler ungdomar kan ta sig in på bostadsmarknaden. Bolaget arbetar bland annat aktivt med att påminna fastighetsägarna om att dessa kan välja ut mindre lägenheter med låga hyror som lämpar sig för ungdomsbostäder.

Sammantaget har det förmedlats 1 576 ungdomsbostäder under perioden. Prognosen för helåret är 2 200 lägenheter vilket innebär att årsmålet förväntas att uppnås. Därutöver har det förmedlats 2 294 studentbostäder och även i detta fall är bedömningen att årsmålet (3 600) kommer att uppnås.

SISAB har under året bjudit in medarbetare till ett gemensamt lärande om förskolans utemiljö utifrån barnens perspektiv. Bolaget har även bjudit in samtliga medarbetare till en utbildning om ungdomsperspektiv och inflytande. I uppdraget att äga, förvalta och utveckla huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor utgår SISAB från barn och ungas bästa genom att ta hänsyn till barn och ungas behov. Vidare har en särskild utställning internt genomförts kring goda exempel på barn och ungas inflytande inom verksamheten såsom dialog med barn under byggprojekt samt delaktighet vid skolgårdsutveckling.

Tillsammans med utbildningsförvaltningen har SISAB påbörjat planering för ombyggnation av skolgårdar under 2024 och 2025. Skolgårdarna kommer byggas om i enlighet med kommunfullmäktiges budgetmål om att ta fram strategier och koncept för gröna skolgårdar. Projektet kommer att fungera som en empirisk arena där nya metoder för gröna gårdar testas och utvärderas. Elevinflytande kommer fortsatt vara en integrerad del av projektet.

Trygghet i skolmiljön är av största vikt och SISAB stärker under året fokus på ökad säkerhet och trygghet i bolagets skolor. Tillsammans med utbildningsförvaltningen så genomför SISAB trygghetsskapande åtgärder i den fysiska utemiljön på skolorna Sofia skola och Katarina södra skola på Södermalm, Askebyskolan och Hyllingeskolan i Järva samt Hässelbygårdsskolan i Hässelby. Sofiaskolan och Katarina Södra får komplettering av belysning, Askebyskolan och Hyllingeskolan får kompletterande staket och grindar. Hässelbygårdsskolan får kompletterande belysning på flera platser runt skolan samt en uppmontering av ljudlarm vid en av entréerna som slås på sen kväll och nattetid för att motverka kriminell verksamhet. Syftet med åtgärderna är att öka tryggheten i området samtidigt som risken för brottsliga handlingar minskar.

Kulturhuset Stadsteatern AB (Kulturhuset Stadsteatern) har på olika platser i staden program och föreställningar som riktar sig till yngre målgrupper. Genom skolföreställningar, skapande skola-projekt, skolbio, lov- och helgverksamhet med scenkonst, bio, workshops, utställningar och eget skapande finns ett brett utbud av aktiviteter för barn och unga. Oavsett var i staden publiken bor ska det vara lätt att ta del av verksamheten där lokalerna verkar som samlingspunkter för barn, unga och unga vuxna. Genom att hålla nere priser för publika program och kunna erbjuda programpunkter utan kostnad, som exempelvis Parkteatern och Rum för Barn, Lava och TioTretton har fler möjlighet att ta del av utbudet.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### ***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. Stadens förskole- och skolgårdar behöver bli bättre, grönare och mer klimatanpassade och det ska vara prioriterat att plantera fler träd och buskar på gårdar med höga temperaturer. En strategi för gröna skolgårdar ska därför tas fram.

SISAB har under årets första åtta månader arbetat i linje med att alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan. SISAB deltar i arbetet med att ta fram en strategi för gröna skolgårdar och fokuserar på att förskole- och skolgårdar ska bli mer klimatanpassade.

Arbete har påbörjats med att ta fram lekvärdesriktlinjer för förskolegårdar och skolgårdar under ledning av utbildningsförvaltningen. SISAB deltar i en projektgrupp tillsammans med utbildningsförvaltningen och förskoleförvaltningen där bolaget bidrar med kompetens utifrån projektverksamhet och markförvaltning. Uppdraget ska resultera i förslag till Lekvärdesriktlinjer för förskolegårdar och Lekvärdesriktlinjer för skolgårdar. I framtagandet av programmen samverkar ovan nämnda förvaltningar och bolag med representanter från stadsdelsförvaltningarna och stadsbyggnadskontoret.

SISAB genomför verksamhetsanpassningar, ombyggnader av kök och matsalar, underhållsprojekt och nybyggnation av skolor och förskolor för att möta behovet av nya platser. För 2023 planeras 494 nya elevplatser. Hästhagsskolan i Farsta utökar kapaciteten från 600 till 900 elever efter att om-, ny- och tillbyggnaden är klar. Utöver om- och tillbyggnad av grundskolans existerande byggnad har idrottshallen byggts till och en ny högstadiebyggnad uppförts. Planerad inflyttning till sker höstterminen 2024.

Under 2023 har SISAB haft inflyttning i Midsommarkransens grundskola med kapacitet för 1 000 elever. SISAB har även färdigställt nybyggda förskolor i Enskede-Årsta-Vantör, Skärholmen, Bromma och Farsta. Rödabergsskolan har nu även utökats med cirka 400 elevplatser, en tillbyggnad som innehåller specialsalar, fler lärmiljöer för de mindre barnen och en fullstor idrottshall.

SISAB har under året haft stort fokus på att tillvarata utemiljöer på bästa sätt, utöver arbetet med skolgårdprojekten har bolaget haft en särskild satsning på gröna gårdar, återbruk av växter och upprustning av Bredholmstorget i Skärholmen.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### ***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 en viktig uppgift i staden i att motverka hemlöshet och tillhandahålla försöks-, tränings- och ”Bostad Först”-lägenheter samt genomgångsbostäder till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Lägenheterna förmedlas till Stockholms stads stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) genom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet.

Bostadsbolagen arbetar proaktivt för att i möjligaste mån förebygga vräkningar. Ett exempel är att Familjebostäder i ett tidigt skede har kontakt med stadsdelsförvaltningarna och de hyresgäster som riskerar att bli avhysta från sina hem.

Med en ökning av antalet ärenden har bolaget genom en nära och proaktiv samverkan med bl.a. socialtjänsten möjliggjort för flertalet hyresgäster att bo kvar och också begränsa antalet avhysningar.

Bostadsbolagen genomför också ett arbete utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023. Svenska Bostäder genomför åtgärder för att:

- Ta bort enkelt avhjälpna hinder i bolagets områden
- Öka tillgängligheten i kommunikationen för människor med funktionsnedsättning
- Identifiera vilka bostäder som är tillgängliga vid olika former av funktionsnedsättningar.

Familjebostäder arbetar tillsammans med systerbolagen för att lägenheter ska kunna tillgänglighetsmarkeras på Bostadsförmedlingens hemsida. Stockholmshem arbetar inom flera fastighetsföreningar för att stärka områdesutvecklingen där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Det innebär att bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning till fyra utvalda områden: Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen. I detta arbete finns också flera framgångsrika trygghetsåtgärder som lett till positiv områdesutveckling.

Bostadsförmedlingen fortsätter planenligt arbetet med att förmedla Bostad-först samt försöks- och träningslägenheter, med målsättningen 600 bostäder under året. Detta inkluderar lägenheter som i samverkan med SHIS och socialnämnden ska tillhandahållas för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden samt Bostad Först-lägenheter. Under perioden har 271 lägenheter förmedlats, varav 211 försöks- och träningslägenheter, 26 Bostad Först och 34 bostäder till SHIS vilket är i enlighet med vad som har efterfrågats. Årsmålet bedöms inte uppnås då berörda lägenheter inte efterfrågas i den omfattning som planerades i budget 2023.

Bostadsförmedlingen har i samverkan med socialförvaltningen utrett frågan om hinder för våldsutsatta att få förtur. Utredningens resultat kommer att föreläggas styrelsen under året. Parallellt med utredningsuppdraget har det under perioden genomförts åtgärder i förtursverksamheten i syfte att stärka och säkra att våldsutsatta som har rätt till förtur ges det. De genomförda åtgärderna har skett i dialog med stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen och baseras på stor del från erfarenheter inhämtade under utredningsarbetet.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i detta arbete förmedlar Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) årligen 25

seniorbostäder via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget fortsätter samarbetet med övriga aktörer i staden gällande boende för nyanlända. Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt. Även om enskilda mål om att tillhandahålla bostäder inte uppnås har lägenheter ändå erbjudits. Bolagen har dock inte rådighet över måluppfyllelsen då mottagarna kan påverka utfall genom att tacka nej till givna förslag.

#### ***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 bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och skapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter. Bolaget eftersträvar också att det finns tillgång till lokaler för social gemenskap. Vid majoriteten av Micasas seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsnämnderna. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas samt att aktivitetscenter planeras i bolagets kommande seniorbostäder.

Svenska Bostäder genomförde under 2022 ”fokusgrupper” med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av detta. Under perioden har bolaget lanserat ett digitalt bytestorg samt ny riktlinje och rutin för hantering av lägenhetsbyte.

Stockholmshem prioriterar centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden samt förstärkta sociala värden i stadsplaneringen, både inom planering av nya områden men även vad gäller främjande av trygghet, trivsel och sociala värden i befintliga områden.

För att sprida information om möjligheterna att få en seniorbostad via Bostadsförmedlingen använder bolaget förutom sociala medier också mässor och olika informationsträffar för seniorer. Webbplatsen är i hög grad tillgänglighetsanpassad för



personer med olika funktionsnedsättningar, såsom exempelvis synnedsättning vilket underlättar även för fler att ta del av informationen. För att bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden med fokus på äldre genomförs också särskilda insatser för att visa möjligheten att använda stadens bostadsbolags interna byteskö. Bostadsförmedlingen kommer senare under året att genomföra en undersökning riktad till ett urval av registrerade personer hos bolaget. Med utgångspunkt från resultatet kommer det att vara möjligt att tillhandahålla uppgifter om äldres boendepreferenser som kan tas tillvara i processer för bostadsförsörjning inom staden.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### ***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 experimentell kultur för en smalare publik.

Svenska Bostäder har ett nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde för barn och ungdomar. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga som upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket varit och är positivt för alla parter. Familjebostäder har i dagsläget 27 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 denna är lämplig för upplåtelse till civilsamhället och kulturlivet.

Stockholms hem är verksamma inom kulturområdet på många platser i staden. Ett exempel är bolagets dialog med Kulturhuset/Stadsteatern om samverkan i Stockholms hems nya byggnad i Skärholmen. Bolaget upplåter också flera lokaler och platser till kulturverksamhet, bland dessa kan särskilt nämnas Konsthall C i Hökarängen, mosaiktrappan på Skärholmsterrassen och konstinstallationen "54 meter konst" på Bredholmstorget.

SISAB bidrar till att Stockholm fortsätter att utvecklas som en levande, inkluderande, öppen och modern kultur-, idrotts- och evenemangstad. Bolagets lokaler tillgängliggörs för att skapa träffpunkter och mötesplatser för kultur- och föreningsliv. I och med invigningen av Midsommarkransens grundskola finns nu ytterligare en idrottssal som kommer tillgängliggöras under året för uthyrning.

Med konst- och kulturutbud med hög kvalitet i allt från stora musikal föreställningar till

gästspel från Stockholms fria konst- och kulturliv, utställningar, samtal, teater, cirkus, debatter och kultur i alla dess former för alla åldrar på flera platser i staden medverkar Kulturhuset Stadsteatern aktivt för att skapa en inkluderande och öppen huvudstad. Bolaget är på så sätt med och stärker Stockholms som en attraktiv storstad ur ett internationellt perspektiv och som en modern kulturstad i framkant. Samarbeten stärker och utvecklar kulturens infrastruktur vilket ger synergieffekter för hela sektorn i regionen och säkerställer branschens framtida kompetensbehov.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) samarbetar med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen för att säkerställa ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv. Därutöver fortsätter arbetet med att utveckla Globenområdets utomhusytor i syfte att dessa ska vara trivsamma och trygga. Modernisering av Avicii Arena pågår och projektet syftar till att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. Ambitionen är att genom innovativa lösningar kunna modernisera Avicii Arena och framtidssäkra en bra arenaupplevelse, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar besöksnäring för Stockholm.

I Ulvsunda driver S:t Erik Markutveckling ett projekt med avsikten att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för idrotter som bordtennis, dans, cricket, boxning och brottning. Ombyggnaden beräknas starta under hösten för att kunna invigas vid årsskiftet 2025/2026.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

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

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

Stockholm ska vara en klimatpositiv stad senast år 2030 och fossilbränslefri år 2040. Stadens organisation ska också vara fossilbränslefri senast 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.

Koncernledningen deltar tillsammans med stadsledningskontoret och berörda nämnder och förvaltningar i framtagandet av nytt miljöprogram och klimathandlingsplan.

SVOA bedriver en energikrävande verksamhet, där mycket el krävs för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen ökar med ny reningsteknik, mer intensiva skyfall samt en växande stad. Bolaget arbetar med att hålla ner energianvändningen genom effektivisering och optimering och energibesparande åtgärder identifieras löpande. På vattenverken arbetar bolaget bland annat med ett stort utbytesprojekt på Norsborgs Vattenverk där drygt 900 stycken energislösande belysningsarmaturer har bytts ut till modern LED belysning med energistyrning. På Lovö genomförs installation av solceller under hösten/vintern 2023 samt att en upphandling av en solcellsanläggning på 130 kw vid Bornsjön. Arbete pågår också för att under året installera två solcellsanläggningar på ledningsnätet.

Genom att fasa ut fossila bränslen från bolagets verksamhet och minska utsläpp av metan- och lustgas samtidigt som växthusgaser binds och nyttiggörs strävar SVOA efter att bli klimatpositiva. Bolaget återför biogödsel och slam till jordbruk och tillgängliggör produkter för återbruk och återvinning. Genom att verka för att dessa produkter tillgängliggörs och är attraktiva i nya produktionskedjor eller användningsområden bidrar bolaget till ett mer cirkulärt samhälle. I kommande upphandlingar för behandling av trädgårdsris kommer möjligheten att kravställa och/eller ge mervärden för framställning av biokol att beaktas. Biokol är en viktig resurs för att förbättra marken och minska påverkan på miljön och att kunna behandla trädgårdsavfall som biokol är således en viktig process.

Andel matavfall till biologisk behandling har ökat med 15,4 procent under årets första sju månader men utfallet bedöms för hela året vara markant under årsmålet om 75 procent då det i nuläget bedöms till cirka 42 procent. För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en sorteringsanläggning i Högdalen, vilken beräknas vara i drift hösten 2024.

Svenska Bostäder har färdigställt tre större energieffektiviseringsprojekt under året. Dessa har visat på goda resultat med avsevärd minskning av energianvändningen i de aktuella fastigheterna. Projekt, som beräknas bli klara före årsskiftet, pågår i ytterligare nio fastigheter med en total yta på ca 70 000 kvm. Bolaget försöker även identifiera fler effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. De projekt som färdigställs under året kommer att bidra till en minskad energianvändning och bolaget prognostiserar en lägre energianvändning vid årets slut än föregående år. Alla projekt ger dock inte full årseffekt vilket gör att det finns risk att årets energimål inte nås.

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att minimera energianvändningen och säkerställa god funktion, bra inomhusklimat och nöjda hyresgäster. Driftoptimering sker genom injustering av värmesystem och varmvattencirkulationssystem.

Bostadsbolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller inom beståndet för

att öka den lokala elproduktionen. Stockholmshem har inventerat samtliga fastigheter och fastigheter med lämpliga tak för solceller har klassificerats. I samband med inriktningsbeslut för ombyggnader görs en fördjupad undersökning för att genomföra solcellsinstallation. Svenska Bostäder har installerat röda solceller på en kulturminnesmärkt fastighet i Grimsta med god framgång och utvärdering pågår. Generellt ser investeringsförutsättningarna för solceller annorlunda ut i jämförelse med tidigare och det kommer under året skapas en plan för fortsatt arbete under perioden 2024-2026.

SISAB arbetar både utifrån att byggnader ska utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen samt att bolagets totala energianvändning ska minska. Utifrån samverkan, inköp, kommunikation och påverkansarbete samt innovation för att uppnå målen i *Stockholms stads miljöprogram 2020-2023* och *Klimathandlingsplan 2020-2023* genomför bolaget ett antal olika aktiviteter:

- Samverkan med utbildningsförvaltningen och miljöförvaltningen i syfte att utvärdera möjligheter för skolkökspersonal att arbeta mer energi- och effekteffektivt. Genom att mäta och visualisera eleffekt och energianvändning i realtid för personalen är det möjligt att se vilka vanor som leder till hög respektive låg elanvändning. Potentialen utifrån erfarenheter i andra skolkök är en minskning av effektbehovet med 30 procent, vilket både minskar kostnaderna och belastningen på elnätet.
- Uppstart av ett återbrukslager, där installationer som exempelvis ventilationsaggregat, fläktar och pumpar förvaras i väntan på återanvändning. Vid rivningar och renoveringar kan därmed tekniska komponenter som fortfarande har kvar teknisk livslängd tas tillvara och användas på andra ställen.
- Optimering av drifttiderna för ventilation.
- SISAB har 24 anläggningar för solceller fördelat på 20 skolor och förskolor. Anläggningarna går att finna över hela staden. Under andra tertialet har bolaget driftsatt solcellsanläggningarna på Äppelviksskolan i Bromma och Eriksdalsskolan på Södermalm.

I sitt klimatarbete planerar Stockholms Hamnar ett antal aktiviteter på kort och lång med följande mål;

- Minskad klimatpåverkan och lägre utsläpp till luft 2040
- Minskade negativa effekter av ljudnivåer
- Inga utsläpp av fossil koldioxid från truckverksamhet 2025
- Helt fossilfri egen verksamhet 2030
- Effektivare energianvändning i anläggningarna 2027
- Ökad återvinning av avfall 2027 (85 %)
- Hållbar mottagning av svart- och gråvatten

Stockholms Hamnar satsar på egen elproduktion genom att ha solcellsanläggningar i Frihamnen, Värtahamnen, Nynäshamns hamn, Stockholm Norvik Hamn och Kapellskärs hamn. Ambitionen är att öka produktionen av solel med 50 procent fram till 2026.

SGA Fastigheter ser att återvinning och återbruk av material från byggprojekt är ett område för fortsatt utveckling i bolaget. Bland annat kommer bolaget att arbeta med hur material inom bolagets olika underhålls- och byggprojekt kan återbrukas internt inom bolagets projekt. Bolaget kommer också utreda möjligheterna till att återbruka material mellan bolag som verkar i Slakthusområdet.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet delvis. Trots att flertalet mål uppnås finns avvikelser för såväl matavfallsinsamling som energieffektiviseringar för att verksamhetsområdesmålet ska kunna bedömas som helt uppfyllt.

## ***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. Staden ska kartlägga de risker klimatförändringarna medför i syfte att skydda människors hälsa, förebygga och minska samhällsstörningar samt minska stadens försäkringskostnader.

Svenska Bostäder fortsätter att utveckla åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning. Arbetet sker samtidigt som bolaget utvecklar kunskap och kommunikation inom området. Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Inför nya projekt genomförs naturinventeringar och där ingår förslag på åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Bolaget har också tagit fram en handlingsplan och åtgärds katalog för klimatanpassning har tagits fram där fokus har varit förslag på åtgärder för att hantera översvämningar vid skyfall och övertemperaturer vid värmebölja.

Stockholms hem arbetar kontinuerligt med utformning av byggnader, växtlighet och markplanering för att minska problem från skyfall och värmeböljor, gynna biologisk mångfald i planering av gårdar samt stärka naturvärden i samband med byggnation. Bolaget har anställt egna trädgårdsmästare och resultatet av satsningen har inneburit högre NKI i utemiljön. Med erfarenheter från bolagets första Stockholms husprojekt på Hagsåtravägen vidareutvecklar Stockholms hem dagvattenhantering, klimatanpassning och mobilitet i kommande Stockholms husprojekt. I den löpande fastighetsförvaltningen genomför Stockholms hem aktiviteter kopplade till biologisk mångfald, biodling och bi-bäddar, trädlytt, odlingscoacher, kvartersodling, sandbäddar, odling av ängsytter samt bäddar med biokol.

Vid Bornsjöegendomarna arbetar SVOA kontinuerligt och aktivt med att gynna biologisk mångfald. Jordbruket som är kravmärkt bidrar till detta men även skogsstrategin kommer att ge en högre mångfald med omställning till högre andel lövträd. Bolaget anlägger också ekplanteringar för att ytterligare bidra till den biologiska mångfalden. Vid Bornsjön och runt Norsborgs vattenverk har bolaget blomsterängar för att främja pollinering och på Henriksdalsberget bikupor av samma anledning.

SISAB:s återbruksfokus kring växter fortsätter där bolagets förskolor och skolor bland annat, i samarbete med Trafikkontoret, återbrukar växter som stått i stadens blomurnor i stadsmiljön. Under året har 10 000 växter flyttats till 35 förskolor och skolgårdar i Stockholm, bland annat i Skärholmen, Hässelby-Vällingby samt Farsta.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

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

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

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

Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler laddplatser, utökat samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och miljösmartare användning av fordon.

Stockholm Parkering har per 31 augusti 6 162 laddplatser och prognostiserar att antalet uppgår till 7 300 vid årets slut, varav 4 500 är publika. Målsättningen är ambitiös och kräver även stora insatser från aktörer utanför bolagets och stadens direkta kontroll, exempelvis andra fastighetsägare, elnätleverantörer och fiberleverantörer. Vid nyproduktion av parkeringsanläggningar är andelen parkeringsplatser med laddmöjligheter 100 procent. Andelen laddplatser i egna anläggningar uppgår till 63 procent och årsprognosen är minst 70 procent. Årsprognosen är att det ska finnas 76 anläggningar med cykelparkering med 969 cykelparkeringsplatser. Bolaget sköter också driften för två anläggningar med endast cyklar.

Nuvarande mobilitetstjänster är exempelvis cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar och elsparkcyklar. I uppdraget att leda stadens arbete med mobilitetshubbar ingår att fortsatt pröva nya ännu icke etablerade mobilitetstjänster för att bidra till ökad framkomlighet och minskade utsläpp. Ett ytterligare uppdrag för Stockholm Parkering är att i samarbete med andra förvaltningar och bolag i staden genomföra pilotprojekt med innovativ gatuladdning. Bolaget arbetar här tillsammans med Trafikkontoret och har identifierat Islandstorgets infartsparkering som pilot av laddplats i gatumiljö.

Stockholms Hamnar deltar i omställningen mot ett mer miljö- och klimatsmart transportsystem. 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 en potential till ökad andel kollektivtrafik på vatten och samarbetet inom staden och med regionen i dessa frågor ska intensifieras.

Stockholm Business Region AB (SBR) bidrar till och arbetar för att öka den internationella tillgängligheten till Stockholm både utifrån besöksnäringen och det investeringsfrämjande arbetet genom marknadsaktiviteter och samverkan med destinationens aktörer. Hållbara transportmedel ska främjas och bolaget kommer bland annat rikta insatser för att marknadsföra Stockholm som en destination för tågbasead turism internationellt. Bolaget riktar även ett ökat fokus på marknadsföring av fler nischade besöksmål, kulturella sevärdheter och naturområden i ytterstaden med fokus på inhemsk turism.

För att främja tågresandet och paketeringen av tågresor till Stockholm har SBR genomfört marknadsaktiviteter i samarbete med Eurorail, ett järnvägspass som tillåter resor genom 33 europeiska länder på nästan alla järnvägar och flera rederier.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

#### ***2.4 Stockholms 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. Stadens arbete med ”Handlingsplan för god vattenstatus” ska intensifieras och takten i genomförandet av åtgärder behöver öka.

Micasas implementering av redovisning av materialval i Byggvarubedömningen även i mindre projekt och drift fortgår. Arbetet pågår också för bättre hantering av avfallsfrågor för projekt och hyresgäster. Återbruksfrågan lyfts i flera projekt och förväntas även bidra till minskade koldioxidutsläpp för bolaget.

Svenska Bostäder arbetar med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i entreprenadprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekraV och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Kontroll av

entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Även Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB och SVOA använder sig av Byggvarubedömningen.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### **3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla**

#### ***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. Grundläggande 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.

Tillsammans med de investerande bolagen har moderbolaget ett pågående arbete för styrning och prioritering av investeringar. Denna fråga har aktualiserats än mer av höga entreprenadkostnader, kraftig indexuppgång för olika sektorer och stigande räntenivåer. Koncernens anvisningar för beslut om investeringar har uppdaterats och förstärkta samråd inför större projekt sker tillsammans med investerande bolag. I arbetet ingår också en utökad samverkan med stadsledningskontoret och stadens nämnder. Med ett utökat fokus på investeringar är avsikten att vidareutveckla beslutsunderlagen där extra tyngdpunkt ska läggas på projektens tidiga skeden i syfte att minska investeringsutgifterna utan att kvalitet eller tidsramar påverkas.

Svenska Bostäder har under 2022 genomfört ett arbete för att identifiera hur bolagets förvaltningsverksamhet bör utvecklas för att möta krav och förväntningar. Bolaget har nu beslutat om en utvecklad förvaltningsorganisation med förtydligade roller. Den nya organisationen gäller från maj 2023. Den nya organisationen ska över tid leda till lägre kostnader för fastighetsdriften och ett förbättrat driftnetto samt ökad jämnhet i kundernas upplevelse av bolagets verksamhet, oavsett geografiskt läge.

Familjebostäder ser utmaningar i de höga produktionskostnaderna för nyproduktion som



tillsammans med ökade finansierings- och driftskostnader påverkar lönsamheten i byggprojekten. Arbete sker i pågående och planerade projekt för att hitta kostnadsbesparande lösningar utan negativ påverkan på produkt och kvalitet. Bolaget har låtit göra en förhandsvärdering på tio pågående eller nyligen avslutade nyproduktionsprojekt som påvisar ökande avkastningskrav. Med anledning av detta finns risk för framtida projektförluster och nedskrivningsbehov vilket kommer påverka resultatet negativt.

Familjebostäder strävar efter att optimera driften vilket tillsammans med genomförandet av planerat underhåll är två prioriterade områden för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och minska framtida drift- och fastighetskostnader. Nya serviceavtal för ventilation och fastighetsdrift har tecknats under perioden för att bidra till att säkerställa myndighetskrav och en optimerad drift. Bolaget bygger upp en driftcentral i egen regi för planering och styrning av det systematiska energiarbetet i syfte att minska energianvändningen och ha en god funktionalitet avseende värme, ventilation, kyl- och elsystem.

Stockholmshem genomför strategiska investeringar inom ramen för varsam renovering med ambition att endast byta ut uttjänta byggnadsdelar. Varsam renovering är huvudalternativet vid större ombyggnationer. Bolaget ser ett kommande behov av utökade ersättningsinvesteringar i syfte att säkerställa fastigheternas standard.

I april redovisades utbildningsförvaltningens planering för skollokaler i lokalförsörjningsplan 2024–2026. Behovsanalyserna, som utgår från stadens befolknings- och elevantalsprognoser, har förändrats markant under de senaste åren och behovet av nya platser minskar vilket i sin tur ökar behovet av en stärkt gemensam planering mellan SISAB och beställarsidan. SISAB och utbildningsförvaltningen fortsätter därför att se över och prioritera bland projekt i syfte att begränsa lokalkostnaderna.

SVOA har fortsatt stora investeringsvolymer. Bolaget arbetar aktivt med att utveckla bolagets investeringsverksamhet och genomför ett flertal förbättringsåtgärder för att utveckla projektverksamheten inom bygg- och anläggningsverksamheten. I syfte att öka prognossäkerheten arbetar bolaget med att ta fram kvalitetssäkrade schablonkostnader. Vidare ser bolaget över investeringsmodellen med stöd för projektledning.

Flera av Micasas fastigheter är behov av större periodiskt underhåll. I de fastigheter som byggdes på 1980-talet behövs större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden huruvida fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov för stadens verksamheter. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva

göras. Flera stora upprustningar innebär att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta även bolagets ekonomi på kort sikt kommer att påverkas negativt med en lägre resultatnivå än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår tillsammans med moderbolaget. Bolaget utvärderar löpande fastigheternas framtid utifrån stadens behov, tekniska status samt ekonomi.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt även om några enskilda bolag kommer att få svårt att nå kommunfullmäktiges resultatkrav.

### **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.

Bolagen inom koncernen har tillhandahållit 24 platser för Stockholmsjobb under perioden. Utöver detta har intressebolaget Stockholm Exergi tillhandahållit nio platser. I enlighet med kommunfullmäktiges mål ska bolagen erbjuda 609 platser för feriejobb under året. Under sommaren erbjöds 589 platser och arbete pågår nu med att tillhandahålla platser för höstlovsperioden.

Familjebostäder tar ett aktivt ansvar för att bidra till arbetslivsintroduktion och sysselsättning för olika grupper som står utanför arbetsmarknaden. Under sommaren har 100 ungdomar feriearbetat hos bolaget. Genom denna satsning introduceras ungdomar till ett viktigt arbete och bolaget kan samtidigt attrahera framtidens medarbetare. Bolaget utvecklar årligen upplägget utifrån ungdomarnas utvärderingar.

Under perioden har SVOA tillsammans med branschorganisationen Svenskt Vatten och andra parter påbörjat ett arbete med att ta fram ett branschöverskridande traineeprogram. Programmet syftar till att accelerera kompetensen hos nyexaminerade ingenjörer genom att kandidaterna får tjänstgöra hos olika arbetsgivare inom branschen under traineeperioden. Samarbetet avser en långsiktig satsning. Att ta emot ferieungdomar och praktikanter ser bolaget som en viktig del för att säkerställa kompetensförsörjningen på lång sikt. Stockholm Vatten och Avfalls ferieungdomar och praktikanter får enligt befintligt koncept god inblick i fler av bolagets verksamhetsområden och yrkesroller i syfte att stimulera till studieval inom bolagets kritiska kompetensområden.

Stockholm Parkerings sex stockholmsjobbare började i maj månad. Arbetsuppgifterna består bland annat av att städa, röja sly och se till anläggningarna upplevs som rena och säkra. Samarbetet med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnden i Järva fortsätter under 2023. I upphandlingar ställer bolaget alltid sociala krav där det är tillämpligt.

AB Stokab (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 de fleråriga och långsiktiga samarbetena med utvalda yrkeshögskolor där framtidens fibertekniker utbildas. Stokab bidrar också till uppfyllelsen av målet genom bolagets grunduppdrag att tillgodose marknaden med ett öppet och konkurrensneutralt fibernät. Bolagets beprövade affärsmodell med tillhandahållande av svartfiber öppet för alla, med likvärdiga villkor och låg tröskel för etablering, har historiskt visat sig främja tillväxt, konkurrens och innovationsförmåga inom Stockholms näringsliv.

SBR har till uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksdestination genom att arbeta för att Stockholm ska erbjuda bästa möjliga förutsättningar för befintliga företag att växa och för nya företag att starta och etablera sig i Stockholm. Ett positivt och gott näringslivsklimat är av central betydelse för fler arbetstillfällen, ökad konkurrenskraft och ökade skatteintäkter. Ett starkt företagande och en utvecklingsdialog mellan det offentliga och näringslivet stärker också integrationen i Stockholm och bidrar till uppfyllelsen av en socialt hållbar stad.

Bolaget har under perioden också ingått i och medverkat i styrgruppen för stadsutveckling i Kista-Järva. Bolaget har genom olika insatser främjat utvecklingen av näringsliv och företagande i Järva.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### ***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.

Bostadsbolagens uppdrag innebär att 3 500 bostäder ska påbörjas under åren 2023-2026. Bostäderna ska byggas med hyresnivåer som fler har råd att efterfråga. Tillsammans med stadens bostadsgeneral och en utökad samverkan mellan koncernen, stadsledningskontoret och berörda nämnder såsom exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden samordnar moderbolaget olika processer och projekt i syfte att öka bostadsbyggande. Bostadsbolagen söker fortsatt efter byggbar mark och arbetar för en större projektportfölj i syfte att öka takten i framdrift och säkra ökad nyproduktion. Ett antal externa faktorer påverkar dock möjligheterna till nya projekt negativt:

- Markant kostnadsökning för entreprenader,
- Ökade avkastningskrav, bland annat till följd av det förändrade ränteläget,

- Generellt högre kostnadsläge som påverkar driftkostnader och försämrar kalkylerna,
- Lägre lönsamhet och utveckling av hyresintäkter då presumtionshyror endast får höjas med 50 procent av överenskommen hyresökning.

Svenska Bostäder deltar aktivt i Fokus Järva och bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Kraftsamlingen i Järva kommer att innebära ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och lyfta goda exempel. Svenska Bostäder kommer som stor fastighetsägare i Järva och som ordförande i Fastighetsägare Järva att bidra på de sätt bolaget kan i arbetet med kompetens, erfarenhet, resurser och konkreta aktiviteter.

Under året planerar Stockholmshem påbörja 286 lägenheter i Mariehäll och Rågsved. Under hösten planerar bolaget också för genomförandebeslut av 99 lägenheter i Solberga vilket i så fall innebär byggstart under 2024.

För att bidra till ett växande Stockholm utvecklas processer och organisation för exploateringsprojekt och SVOA deltar i planeringen för av nya stadsdelar med behov av infrastruktur. Bolaget arbetar för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering och har tillsammans med exploateringskontoret tagit fram en arbetsprocess och rutiner för exploateringsprojekt på allmän plats där ledningsarbeten ingår.

Micasa ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och uppföra nya vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. I enlighet med äldreboendeplanen har planeringen fortgått i tidiga planeringsskeden för sex nybyggnationer med Micasa som byggherre fram till 2031. Samarbetet mellan koncernen och stadens nämnder, däribland äldrenämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden måste dock förstärkas ytterligare för att äldreboendeplanens mål ska kunna uppfyllas. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid nyproduktion. I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Arbetet har fortgått med projekt i åtta fastigheter vilket innebär ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Utredningar i tidigt skede pågår för ytterligare fastigheter där seniorbostäder prövas.

Merparten av Micasas byggnader är byggda på 1970- och 1980-talet och har nu stora underhållsbehov. Genomgripande upprustningar pågår och kommer startas i de byggnader som ska anpassas till seniorbostäder. I cirka 30 fastigheter behövs större upprustning i närtid. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder. Upprustningen kommer kräva ett tätt samarbete med stadens verksamheter och hyresgäster.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

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

Stockholm ska styras med hög tillit till personalen. Tillitsbaserad styrning ska vara normen för stadens politiska styrning och även präglar kultur och arbetssätt på alla stadens arbetsplatser.

Under 2023 har Familjebostäder fortsatt att implementera arbetet med processbaserad verksamhetsutveckling, ett ledningssystem och styrning som bygger på tillit till andras kompetens, ett aktivt medarbetarskap och ansvarstagande för att säkerställa ständiga förbättringar.

För en långsiktigt hållbar verksamhet arbetar SISAB utifrån ett systematiskt arbete för att utveckla friskfaktorer och stärka kompetensutvecklingsinsatser. Bolaget har under årets första åtta månader fortsatt med kunskapsutveckling, ständigt lärande och strävat efter en ökad öppenhet kring att dela information, känna tillit och främja helhetssyn. Organisationsöversynen som gjorts under året ska stärka teambaserade arbetssätt och främja ett effektivt ledarskap.

Fortsatt arbete avseende digitalisering och automatisering av verksamheten kommer att vara en strategisk fråga för att Stokabs affärs- och verksamhetsmål ska uppnås. 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 samtliga medarbetare därför delaktiga i att ständigt utveckla bolagets processer och rutiner.

I årets medarbetarenkät för Kulturhuset Stadsteatern synliggjordes medarbetarnas önskemål om att målformulering och måluppföljning skulle tydliggöras och kommuniceras mer frekvent. Under andra tertialet har målarbetet utvecklats, dels operativt med hjälp av CRM-system och dels på en strategisk nivå där formulering av de viktigaste målen under de närmsta åren har arbetats fram på ledningsnivå. Bolagets ledarskap präglas av respekten för konstens värde vilket åstadkoms genom professionellt förhållningssätt och ansvar för respektive verksamhetsdel med helheten som fond. Avsikten är att skapa tydlighet, struktur, samarbete, flexibilitet och inspiration vilket

förutsätter ett ärligt, modigt och generöst ledarskap baserat på tillit.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### **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 under mandatperioden 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.

SISAB har initierat arbeten som stärker bolagets säkerhet med särskilt fokus på hotet från klimatpåverkan, hot om våld, organiserad brottslighet och konsekvenser av internationella konflikter. SISAB ser även över verksamhetens kritiska samhällsfunktioner samt behovet av skyddsrum.

SVOA fortsätter att utveckla sin krisorganisation och har på uppdrag av Stockholms stad påbörjat arbetet med civil beredskap, där bolaget är ansvariga för beredskapsområdet kommunalteknisk försörjning och kulturmiljö samt deltar i sektorn livsmedelsförsörjning och dricksvatten. Det initiala arbetet ses som ett första steg för att sedan kontinuerligt arbeta med frågan.

En allmänt förhöjd hotbild i världen, Europa och Sverige tillsammans med att allt fler samhällsfunktioner har en betydande digital påverkan leder till ökade säkerhetskrav på fibernätet såväl som på noder och knutpunkter samt på stödsystem. Stokab fortsätter att bedriva ett systematiskt och långsiktigt säkerhets- och totalförsvarsarbete utifrån aktuell lagstiftning samt tillsynsmyndighetens föreskrifter.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### **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 att öka.

Det har inom staden etablerats en samverkan och utbyte av erfarenheter för att motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden. I detta arbete samverkar Bostadsförmedlingen med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och stadens bostadsbolag.

Svenska Bostäders trygghetsarbete utgår från fortsatt arbete med regelbundna ronderingar och att hålla rent och snyggt i bolagets bostadsområden och centrummiljöer. Klottersanering sker omgående enligt bolagets rutiner. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda. Ett antal trygghetsvandringar har genomförts och fler kommer att genomföras under resterande del av våren. En annan viktig del för att öka upplevelsen av trygghet är dialogen med bolagets hyresgäster. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Under 2023 kommer bolaget att periodvis vara extra synliga i olika områden och bjuda in hyresgästerna till dialog med olika teman i syfte att stärka dialogen med hyresgästerna

I Järva tas ett gemensamt ansvar mellan fastighetsägarna för att minska problemen med skadedjur och nedskräpning. Svenska Bostäder deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet. Skalskyddet förstärks löpande i fastigheter där det efter trygghetsbesiktningar finns behov av att utveckla den fysiska miljön, samtidigt som trygghetsfrågor hanteras tidigt i alla fastighetsutvecklingsprojekt. I nära samarbete med lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden och andra fastighetsägare i området har bolaget fortsatt starkt fokus på den fysiska miljön kring centrumanläggningarna.

I Familjebostäders förebyggande förvaltningsarbete ingår trygghetsskapande insatser som ett av kriterierna i prioriteringsmodellen för planerat underhåll och i den finansiella planeringen. Den systematiska underhållsplaneringen och den nära dialogen med den lokala hyresgästföreningen möjliggör att bolaget i högre grad kan addera medel, resurser och förmåga där behoven upplevs som störst. Familjebostäder har ett fortsatt fokus för sina tyngdpunktsområden i Farsta, Rågsved och Järva. I Järva ger utökad städning av utemiljöer och miljöstugor, upprustade trapphus och källare, bättre lås och portar ett stigande trygghetsindex. Bolaget har förstärkt partnerskapet och samarbetena med föreningslivet, stadsdelsförvaltningen, polisen och civilsamhället. Ett särskilt fokus riktar bolaget också mot oriktiga hyresförhållanden och friställda lägenheter samtidigt som det vräkningsförebyggande arbetet vidareutvecklas.

Stockholmshem arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser och har sedan starten varit en aktiv partner och sedermera medlem i föreningen Rättvist Byggnad. Kontroller sker inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll. Bolaget arbetar strategiskt för att stärka det skadeförebyggande arbetet och har sedan tidigare en framtagen risk- och sårbarhetsanalys för risker utifrån klimatförändringar. Denna analys ingår i bolagets underhållsplan.

SISAB:s målsättning är att Stockholms stads skolor och förskolor ska vara trygga, säkra och välskötta platser att studera och arbeta samt vistas i. Utifrån det löpande trygghets- och säkerhetsarbetet i bolagets fastigheter så fokuserar bolaget i sin roll som fastighetsägare på ett proaktivt och förebyggande arbetssätt med trygghetsfrågor inom brand, olyckor, brott samt miljöaspekter både inom- och utomhus. I detta ingår systematiska förebyggande kontroller där bolaget löpande genom ronderingar, digitalisering och ny teknik säkerställer tryggheten i fastigheten.

Koncernledningen bedömer att koncernen för 2023 kommer att uppnå målet helt.

### ***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. Fler kultur- och samlingslokaler ska öppnas för allmänheten, bland annat genom att tillgängliggöra skollokaler och idrottshallar på kvällar och helger till stadens idrotts- och föreningsliv. Sverige och Stockholm är en del av en väl integrerad europeisk och global marknad. Det bidrar till jobb och tillväxt i Stockholm. Staden ska därför understödja internationella samarbeten som bidrar till ökad handel, kulturella utbyten samt kunskap och forskning.

Svenska Bostäder har under året utvecklat sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Genom såväl digitala som fysiska möten har bolaget lyssnat på hyresgäster och medborgare för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Medel finns avsatta för boendeinflytande och inför 2024 avsätts även medel för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna. På detta sätt arbetar bolaget med att stärka demokrati, medborgardialog och hyresgästdialog.

Familjebostäder har ett väletablerat samarbete med det lokala civilsamhället. Genom att arbeta i partnerskap tar bolaget ett gemensamt ansvar för att utveckla staden i dialog med hyresgäster och i samarbete med andra relevanta aktörer. Bolaget har ett långsiktigt lokalt föreningsarbete vilket är av stor vikt för att förstärka bilden av bolaget i tyngdpunktsområden.

Stockholmshem arbetar nära civilsamhället genom ett upparbetat samarbete med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. I bolagets utvalda områden - Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen - sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Stöd till föreningslivet är reglerat i riktlinjer och tar fasta på nyttan för bolagets hyresgäster och områdesutveckling där demokratikriterier är en självklar del.



Genom sin verksamhet med gods- och passagerartransporter bidrar Stockholms Hamnar till handel mellan Sverige och Finland och de baltiska länderna tillsammans med 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. Inom miljöarbetet sker en rad projekt där forskning har sin bas. Stockholms Hamnar är också delaktiga i en rad internationella organisationer: Baltic Ports Organisation, Espo och Pianic.

Stockholmsmässan bidrar genom att samarbeta, driva på och koppla ihop företag, organisationer och människor. I de egna mässorna utgår bolaget från Agenda 2030 och fokuserar på mål och aktiviteter där bolaget kan driva viktiga frågor och påverka inom olika branscher på marknadsledande event.

### ***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 innebär att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Det är också prioriterat att alla bolag arbetar utifrån ett koncernperspektiv med en ökad grad av samverkan och samarbete. Effektiviseringar och minskade driftskostnader för bolag som äger fastigheter får inte innebära minskat underhåll på tillgångarna med risk för försämrade ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar på längre sikt. För samtliga bolag är det nödvändigt att i ett förändrat konjunkturläge arbeta med att säkerställa intäktsnivåer, begränsa kostnadsökningar och hela tiden göra väl avvägda bedömningar och prioriteringar av investeringar.

Koncernledningen vill också betona bolagens uppdrag i stadens miljö- och klimatarbete där bolagen är bland de viktigaste aktörerna för att uppnå kommunfullmäktiges mål. Inom ramen för respektive bolags specifika verksamhet deltar koncernens bolag också i stadens viktiga trygghets- och säkerhetsarbete.

### **Bostadsbolagen gemensamt**

Bostadsbolagen har en viktig roll att fylla för att nå stadens mål för bostadsbyggandet. Koncernledningen kan konstatera att målet under mandatperioden om 3 500 bostäder är en fortsatt utmaning med nuvarande omvärldsläge. Lönsamheten i bolagens byggprojekt utmanas utifrån höga produktionskostnader i kombination med ökade finansierings- och driftskostnader. Målet förutsätter att bostadsbolagen fortsätter att arbeta aktivt med projektportföljerna men också att möjligheterna till att förvärva projekt belyses närmare. Koncernledningen fortsätter arbetet med att stötta framdriften genom att arbeta aktivt för att trimma samordningen mellan bostadsbolagen, bostadsgeneralen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. I enlighet med kommunfullmäktiges budget fortsätter moderbolag Stockholms Stadshus AB också att stötta bostadsbolagen i

deras uppdrag att vara fortsatt viktiga aktörer för att öka byggandet av hyresrätter med hyror som fler har råd att efterfråga.

Bostadsbolagen har under året arbetat gemensamt för att ta fram en klimatstrategi för att minska sin totala klimatpåverkan och nå stadens mål inom området. I detta ingår gemensamma grunder för beräkning av klimatutsläpp i hela värdekedjan. Ett utkast för strategi och beräkningsgrunder finns framtaget och under hösten fortsätter arbetet med ambitionen att samtliga bolag ska ha antagit strategin innan årsskiftet. Mars och maj har varit relativt mycket kallare än normalt. Trots normalårskorrigerering påverkar detta energiprestanda som är oförändrad jämfört årets början. Koncernledningen vill i sammanhanget fortsätta att poängtera och förtydliga att fjärrvärme bör prioriteras vid val av uppvärmningsmetod. Denna bedömning görs såväl ur ett miljö- som från ett övergripande koncernperspektiv.

Koncernledningen vill också påtala vikten av fortsatt framdrift i bostadsbolagens utbyggnad av solcellsanläggningar. Förutom de uppenbara klimatomständiga fördelarna påverkas de ekonomiska kalkylerna för nya anläggningar dessutom av de högre energipriserna.

**AB Svenska Bostäders** resultat prognostiseras till 73 mnkr, vilket kan jämföras mot budget om 70 mnkr. Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 1 613 mnkr i jämförelse mot budget om 2 150 mnkr. Framförallt är det ersättningsinvesteringar som minskat till följd av rådande marknadsläge med högt kostnadsläge. Bolaget ser över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer för att möjliggöra fortsatta investeringar.

Koncernledningen konstaterar att bolaget har ett uppdrag att utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter. För att uppnå detta pågår arbete med designregler för projekt i tidiga skeden, som är anpassade för industriella koncept, med syfte att möjliggöra en ökad industriell produktion i kommande upphandlingar.

**AB Familjebostäders** resultat efter finansnetto prognostiseras enligt budget till 200 mnkr för 2023. Investeringsvolymen prognostiseras till 1 863 mnkr, vilket är 263 mnkr över budget om 1 600 mnkr. Ökningen beror främst på ett förvärv för att möjliggöra bolagets nyproduktion av bostäder i projektet Marman, Årstaberget. Detta beslut har godkänts av kommunfullmäktige.

Bolaget har ett uppdrag att verka för att bygga fler kollektivhus, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas. Bolaget fortsätter aktivt att söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden och avser att pröva modellen kollektivhus inom projektet Stockholmshuset i syfte att utveckla projektformen.

**AB Stockholmshem** prognostiserar ett resultat i enlighet med budget om 300 mnkr. Prognostiserad investeringsvolym uppgår till 1 250 mnkr vilket underskrider budget om 1 495 mnkr med 245 mnkr. Förseningar i nyproduktionsprojekten på grund av försvårade markförhållanden samt hävt avtal med entreprenör gör att bolaget har en sänkt prognos mot budget.

Koncernledningen kan konstatera att bolaget har ett fortsatt viktigt uppdrag att uppnå kommunfullmäktiges mål om fler permanenta genomgångsbostäder för prioriterade grupper. Stockholmshem arbetar i samråd med stadsdelsnämnder och SHIS för att hitta lägenheter som lämpar sig för särskilt användande. Koncernledningen kan konstatera att hittills under 2023 har totalt 109 lägenheter förmedlats till försöks- och träningslägenheter samt Bostad först. Av dessa har 94 förmedlats som försöks- och träningslägenheter, nio lägenheter har förmedlats till Bostad först och sex lägenheter har gått till SHIS.

**Bostadsförmedlingen i Stockholm ABs** resultat prognostiseras till fem mnkr, vilket är högre än budget som är noll. Nettoöverskottet beror sammanfattningsvis på att intäkterna är något högre än budget men även på att pensionskostnadsutvecklingen är lägre än förväntat.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att fortsätta att förmedla Bostad först samt försöks-och träningslägenheter, och att det inkluderar lägenheter som i samverkan med SHIS Bostäder och socialnämnden ska tillhandahållas för barnfamiljer som under lång tid levit i osäkra boendeförhållanden.

**Skolfastigheter i Stockholm ABs (SISAB)** redovisar en helårsprognos för resultatet på -39 mnkr att jämföra med -135 mnkr som rapporterades i samband med budget. SISAB har och fortsätter arbeta med en anpassning av verksamheten mot en balanserad budget, så att resultatnivån kommande år åter ligger på ett nollresultat. Under perioden har bolaget arbetat med en omställning av reparation och underhållsåtgärder och en i bolaget allmänt stram och restriktiv budgethållning. Detta, i kombination med inte lika höga elpriser som budgeterats för, har resulterat i en bättre helårsprognos för resultatet.

Bolaget har under sommaren omförhandlat hyresavtalet för sin kontorsyta i Palmfelt Center och därigenom minskat de egna lokalkostnaderna. Ett utökat arbete för personalresurserplanering är inlett i syfte att anpassa arbetskraftsbehovet till framtida krav och behov. Koncernledningen ser positivt på genomfört arbete och resultat, men vill samtidigt betona vikten av ett fortsatt långsiktigt arbete.

Bolagets investeringar bedöms till 1 600 mnkr för helåret 2023, jämfört med budget om 2 400 mnkr. Förändringen sker utifrån uppdaterad prognos för behov av nya platser där projekt har flyttats fram eller pausats.. Sedan första tertiet har beloppet minskat med 200 mnkr till följd av förändringar i tidplan och periodisering i projekten tillsammans med beslut om olika kostnadseffektiva lösningar i samråd med beställaren.

Till följd av denna minskning har prognosen för tillkommande platser i skola och förskola justerats ned från 1453 till knappt 500. SISAB kommer fortsatt att tillsammans med beställaren prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt. Koncernledningen påtalar vikten av att detta arbete pågår kontinuerligt och i alla berörda delar av organisationen.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB** prognostiserar i tertial två ett resultat för helåret 2023 om -20 mnkr, i jämförelse med budget om 25 mnkr. Prognosen är fortsatt sämre beroende på högre räntekostnader än när kommunfullmäktige fastslog budget.

Investeringsnivån har under perioden justerats till 660 mnkr jämfört med budget om 624 mnkr. Förklaringen är en något högre framdrift i pågående projekt men i stort följer kostnader i projekten den beslutade investeringsplanen. Portföljen för bolagets projekt består framförallt av nyproduktionsprojekt och större upprustningar och ombyggnader, då bolagets fastigheter har ett stort underhållsbehov. Bolagets projektverksamhet har ökat betydligt de senaste åren och kommer att fortsätta öka de kommande åren. Mot bakgrund av detta och med tanke på marknadssituationen med ökade materialpriser har bolaget valt att driva projekt i samverkan med entreprenör. Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med framdrift i projekten och arbetet med kostnadseffektivitet.

Bolaget har ett särskilt fokus på cirka 30 fastigheter som står inför totalupprustningar inom de närmaste åren. En utmaning i detta arbete är nuvarande hyresnivåer inte kommer täcka de åtgärder som krävs, varför bolaget påtalat ett behov av att se över hyresnivåerna i samverkansavtalet för att hitta en långsiktigt hållbar hyresnivå gentemot staden i samtliga förhyrningar. Koncern- och stadsövergripande dialog pågår för detta arbete.

Micasa fortsätter att leverera ett högt resultat i kundundersökningar avseende trygghetsfrågor. Bolaget arbetar vidare med att delta i fastighetsägarföreningar, stärka skalskyddet i och runt bolagets fastigheter och informerar om utförda åtgärder för att öka den upplevda tryggheten.

**Stockholm Vatten och Avfall AB** prognostiserar ett underskott om -209 mnkr för helåret vilket är 73 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på ökande kostnader för entreprenader, kemikalier och fastighetskostnader samt minskade VA-intäkter i form av lägre förbrukning hos kunder. Inom entreprenader är de ökade kostnaderna förknippade med en oförutsedd tidigareläggning av saneringsarbeten i Mälaren till en kostnad om 40 mnkr. Ökade kostnader inom fastigheter om 18 mnkr är hänförligt till indexering av hyror och högre kostnader för reparation och underhåll.

Bolagets investeringar prognostiseras till 4 400 mnkr att jämföra med budget om

4 250 mnkr, vilket motsvarar en avvikelse om 150 mnkr. Avvikelsen beror främst på ökning inom Stockholms Framtida Avloppsrening samt indexuppräknningar i övriga pågående projekt.

Då bolaget främst bedriver taxefinansierad verksamhet ska bolaget över tid inte ge något ekonomiskt överskott. De senaste åren har dock den taxefinansierade verksamheten bedrivits med underskott, vilket inte är hållbart i längden. De rådande marknadsförutsättningarna med stigande räntor och ökad kostnadsutveckling gör också att behov finns av att fortsätta öka va-taxan. Koncernledningen uppmanar bolaget att göra en noggrann analys av hur taxan påverkas över en längre tidsperiod med planerade investeringar och hur ökningen av va-taxan kan begränsas.

SVOA har koncernens största investeringsbudget med projekt som Stockholms Framtida Avloppsrening och Stockholms Framtida Vattenförsörjning. Projekten 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 vill också understryka vikten av noggranna riskanalyser och god budgethållning i syfte att begränsa kostnadsökningar.

Den 1 januari 2024 går insamlingsansvaret för hushållens förpackningar över till kommunen från tidigare legat hos producenterna. Koncernledningen ser positivt på det omfattande förberedande arbete som bolaget utfört och de upphandlingar som genomförts för att möjliggöra ett övertagande utan påverkan för hushållen.

Koncernledningen har förståelse för svårigheterna att uppnå de ambitiösa målen för matavfallsinsamling och mängden plast till energiåtervinning i och med att sorteringsanläggningen i Högdalen inte är färdigställd innan 2024. Med anledning av den stora avvikelsen gentemot kommunfullmäktiges mål inom dessa områden uppmanas bolaget ändå att fortsätta vidta åtgärder för att minska avvikelsen.

**S:t Erik Markutveckling ABs** resultat efter finansnetto ska i enlighet med kommunfullmäktiges budget uppgå till -41 mnkr. Helårsprognosen beräknas till 53 mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget beror på senarelagd försäljning av fastigheter på Årstafältet och bättre utfall i bolagets fastigheter i Ulvsunda.

Periodens investeringar uppgick till 37 mnkr och årsprognosen på investeringar uppgår till 125 mnkr. Prognosen är 191 mnkr lägre än budget, vilket beror på tidsmässiga förskjutningar i Fastighets AB G-mästaren.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget löpande prövar förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Koncernledningen konstaterar att kommunfullmäktige i juni 2023 beviljade genomförandebeslutet för ombyggnation av bryggeribygnad till idrottscentrum inom fastigheten Gjutmästaren 6. Koncernledningen uppmanar bolaget att säkerställa att budgeten för projektet hålls i nära samverkan med Idrottsförvaltningen. Budgeten för ombyggnationen uppgår till 902 mnkr.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs** resultat efter finansnetto ska i enlighet med kommunfullmäktiges budget uppgå till -123 mnkr. Prognosen för helåret uppgår till -126 mnkr. Det försämrade resultatet beror på högre räntor.

Bolagets planerade investeringar uppgår till 224 mnkr vilket är 109 mnkr högre än budget. Skillnaden beror på förändrad tidplan i moderniserings- och renoveringsprojektet för Avicii Arena. Koncernledningen uppmanar bolaget att noggrant följa projektets fortsatta utveckling, dels med tanke på den knappa genomförandetiden och dels med tanke på kostnadsutvecklingen. Budgeten för moderniserings- och renoveringsprojektet uppgår till 830 mnkr.

Koncernledningen och bolaget fortsätter arbetet kring försäljning av Norra och Södra byggrätterna. Koncernledningen vill poängtera att det är viktigt för bolagets långsiktiga ekonomi att detta arbete inte stannar upp.

**Stockholms Hamn AB** prognostiserar ett underskott för helåret om -100 mnkr jämfört med budgeterat underskott om 25 mnkr. Resultatförsämringen beror på minskade hamntäkter. Största avvikelserna uppvisas inom kryssningsanlöp och resterande som en följd av minskat antal passagerare och gods.

Investeringsvolymen prognostiseras till 245 mnkr vilket är 45 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget om 200 mnkr. Ökningen beror på en tillkommande hyresgäst Anpassning som kommer generera ökade intäkter från 2024.

Koncernledningen är oroad över den svaga utvecklingen av intäkter. Verksamheten är konjunkturkänslig vad gäller gods och passagerarvolymerna och nu även minskade kryssningsanlöp som en följd av Rysslands invasionskrig i Ukraina. Koncernledningen uppmanar bolaget att se över och minska sina kostnader i största möjliga utsträckning utan att på något sätt äventyra säkerheten och funktionen av hamnarna.

**Stockholms Stads Parkerings ABs** resultat prognostiseras till 127 mnkr, vilket är sju mnkr högre än kommunfullmäktiges budget. Resultatförbättringen förklaras av hyreshöjningar och högre beläggning. Årets investeringar beräknas uppgå till 235 mnkr, vilket är 96 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på förskjutningar av arbetet med bergentreprenaden i Hjorthagsgaraget.

Koncernledningen noterar att bolaget påverkas av förändrade tidplaner i exploaterings- och stadsutvecklingsprojekt. När inflyttningen i områden förskjuts dröjer det innan parkeringsplatserna kan generera intäkter. Koncernledningen uppmanar bolaget att

säkerställa avtalsvillkor med exploateringsnämnden där bolagets exponering mot förskjutningar minskar.

**AB Stokab** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 238 mnkr, vilket är åtta mnkr högre än budget. Bolaget har högre intäkter än budgeterat till följd av en högre orderingång under slutet av 2022 och början av 2023.

Bolagets investeringar prognostiseras till 165 mnkr, vilket är 35 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av senarelagd beslut av IoT-investering inom Staden.

Bolaget arbetar vidare med att förverkliga möjligheterna till utökad datatrafik i stadsmiljö tillsammans med trafiknämnden och stadsledningskontoret. Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att bidra till att utveckla Stockholm som en innovativ och smart stad.

Koncernledningen ser också positivt på Stokabs arbete inom systematiskt säkerhets- och totalförsvarsarbete och bolagets deltagande i stadens krigsorganisation.

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

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att positionera Stockholm som en kreativ, hållbar och öppen stad. Det är viktigt att Stockholm bibehåller en stark position i den globala konkurrensen om investeringar, företagsetableringar och arbetskraft. Koncernledningen anser att SBR har en betydande roll i arbetet med att främja och utveckla Stockholm som en av Europas tio största besöksdestinationer.

**Kulturhuset Stadsteatern AB** har ett budgeterat underskott på -370 mnkr för 2023. Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster för 2023 uppgår till -372 mnkr. Under maj månad tvingades verksamheten ställa in åtta utsålda föreställningar på grund av sjukdom, vilket påverkar årets prognos negativt.

Bolagets snittintäkt under 2023 uppgår till 318 kronor, vilket är 47 kronor lägre än budget. Koncernledningen noterar att bolaget eftersträvar att nå sitt ekonomiska resultat med olika besparingar. Koncernledningen uppmanar bolagets ledning att fortsatt bibehålla kostnadskontrollen för att minimera årets underskott.

**Mässfastigheter i Stockholm AB** har ett budgeterat underskott på 69 mnkr för 2023. Det prognostiserade resultatet uppgår dock till -131 mnkr. Bolagets intäkter prognostiseras bli 66 mnkr lägre än budget, vilket förklaras av betydligt lägre intäkter på genomförda events och lägre intäkter på kringtjänster (parkering, restaurang etc).

Koncernledningen uppmanar bolaget att säkerställa en god kostnadskontroll för att minimera årets underskott.

Bolaget prognostiserar att investera för 48 mnkr under året, vilket är 8 mnkr högre än budget. Investeringarna sker i solceller, i fastighetssystemet och för att bibehålla funktionalitet. Fastigheten har ett stort behov av upprustning, men alla investeringar avvägs noga mot verksamhetens behov och kommande stadsutveckling.

Koncernledningen uppmanar ledningen att fortsätta arbetet med integrationen som ett helägt bolag i staden samt att säkerställa att bolaget följer regler och riktlinjer som följer av de krav som ställs på stadens bolag.

Koncernledningen noterar att arbetet med tunnelbaneutbyggnaden till Älvsjö kommer att påverka bolagets byggnader och verksamhet. Koncernledningen arbetar tillsammans med bolaget i syfte att säkerställa att bolagets värde och synpunkter omhändertas i det pågående stadsutvecklingsarbetet.

**S:t Erik Försäkrings ABs** resultat efter finansnetto prognostiseras att uppnå budget om 1 mnkr. Rörelseresultatet i bolaget påverkas till största delen av kommande skaderesultat. Skadekostnaderna är mycket volatila och påverkar bolagets ekonomi till mycket stor del.

#### **Uppföljning av ägardirektiv och måluppfyllelse**

Bolagens uppföljning av ägardirektiv och måluppfyllelse redovisas detaljerat i bilaga 4.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

#### **Bilagor**

1. Sammanfattande ekonomisk rapport per 2023-08-31
2. Resultat efter finansnetto per bolag
3. Investeringar per bolag
4. Dotterbolagens uppföljning av ägardirektiv och verksamhetsplaner per 2023-08-31
5. Finansiell månadsrapport per 2023-08-31



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2023-10-06
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-10-05