

Handläggare:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Uppföljning av effektivitet inom koncernen Stockholms Stadshus AB år 2014

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Anmälan av rapporterna avseende uppföljning av effektivitet inom koncernen
Stockholms Stadshus AB för år 2014 godkänns.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2011 att ge koncernledningen i uppdrag att ta fram nya nyckeltal för att mäta bolagens effektivitet. Utifrån detta uppdrag har ett antal nya nyckeltal tagits fram inom områdena ekonomi, HR/personal och miljö. I samband med bolagskoncernens underlag för budget 2012 redovisades förslag till nyckeltal att följa upp, vilka godkändes av koncernstyrelsen.

Årets uppföljning av 2014 års resultat är en fortsättning från år 2013 och utgår från de indikatorer/nyckeltal, som bolagen rapporterar in i ILS (Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi). Bolagen redovisar, i huvudsak, att verksamheten bedrivs effektivt avseende de ekonomiska målsättningarna. Dock avviker investeringsvolymerna från planerna hos flertalet bolag. Koncernledningen anser därför att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att verka för en förbättrad prognossäkerhet. Avvikelserna avseende resultatnivåer härrör sig främst från övergången till ett nytt regelverk för redovisning, K3.

Generellt anser koncernledningen att bolagen kan visa en positiv utveckling gällande personalfrågor, med goda resultat kring personalens syn på sin arbetssituation samt låga

sjuktal. Det finns dock ett fåtal bolag som måste fortsätta arbeta med dessa frågor för att förbättra situationen och för att vända negativa trender.

Koncernledningen anser att bolagen genomför ett bra arbete med att implementera kraven i stadens miljöprogram. Samtliga bolag ställer miljökrav vid samtliga relevanta upphandlingar, vilket indikerar att detta nyckeltal framåt utgör en del av internkontrollen och bör följas upp. Däremot behövs nyckeltalet inte längre som styrverktyg. Det är mycket positivt att genomförda energieffektiviseringar och investeringar i nyproduktion ger en lägre genomsnittlig energiförbrukning. Arbetet med att under år 2015 ta fram ett nytt miljöprogram kan utgöra ett lämpligt underlag för att komplettera nyckeltalen för miljö.

Vad gäller nyckeltal för fastigheter redovisar fastighetsbolagen en god måluppfyllelse avseende kvalitetsnyckeltal såsom Produktindex och Serviceindex. Svenska Bostäder har det högsta resultatet både avseende Serviceindex och Produktindex, det vill säga bostadens kvaliteter.

Avvikelseerna som redovisas, avser främst nyproduktion, där målsättningen om antal påbörjade lägenheter inte uppfyllts. Endast Stockholmshem ligger relativt nära sin målsättning. Däremot överträffas målet om färdigställda lägenheter totalt sett, men Svenska Bostäder uppnår inte fullt ut sitt mål. Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta intensivt med att utveckla nya projekt för att kunna bidra till målet om 40 000 nya bostäder till 2020, som anges i stadens Budget 2015.

Sammanfattningsvis anser koncernledningen att 2014 års mätning visar på en god effektivitet i förhållande till uppsatta mål och krav. Det kommer även fortsättningsvis att vara värdefullt att följa nyckeltalen över flera år, för att få ett underlag för en fortsatt utvärdering och utveckling av verksamheterna.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i Budget 2011 att ge koncernledningen i uppdrag att ta fram nya nyckeltal för att mäta bolagens effektivitet. Målet var att ta fram ett begränsat antal nyckeltal, som återspeglar effektiviteten inom koncernövergripande områden. Nyckeltalen skulle även kunna användas i den löpande uppföljningen av verksamheterna i bolagskoncernen. Nyckeltalen som är koncernövergripande, omfattar områdena ekonomi, HR/personal och miljö och ingår i stadens ILS-system (Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi).

Därutöver följs även ett antal nyckeltal för fastigheter upp för fastighetsbolagen. Dels omfattar de fastighetsnyckeltal, som är koncernövergripande, vilka beskriver hur effektivt bolagen uppfyller sitt uppdrag gentemot hyresgäster och ägare. Därutöver har bolagen föreslagit ett antal bolagsspecifika nyckeltal som ofta används för branschjämförelser. Dessa avser främst att följa upp effektiviteten i fastighetsförvaltningen. I samband med bolagskoncernens underlag för Budget 2012 redovisades förslag till nyckeltal att följa upp, vilka godkändes av koncernstyrelsen den 2 maj 2011.

Nyckeltalen för samtliga bolag följs upp inom ramen för ILS. Samtliga 16 dotterbolag ingår i mätningen och bolagen har själva inrapporterat och kommenterat datamaterialet.

Ärendet

Uppföljning av effektivitetsnyckeltal

Uppföljningen av nyckeltalen är ett fortlöpande arbete och utgår från de effektivitetsnyckeltal som bolagen rapporterar i ILS. Nyckeltalen, som samtliga bolag ska redovisa, är gemensamma. Därutöver har bolagen möjlighet att komplettera med befintliga nyckeltal och indikatorer, för att ge en fördjupad bild av effektiviteten i bolaget.

Jämförelser är relevanta mellan bolag med liknande verksamhet, exempelvis bostadsbolagen och i viss mån mellan övriga fastighetsägande bolag. Övriga dotterbolag har i huvudsak specialiserade verksamheter med olika inriktningar, uppdrag och förutsättningar, vilket begränsar förutsättningarna för direkta jämförelser. Det är däremot värdefullt att notera avvikelser från målsättning och trender hos respektive bolag. Utvärderingen av effektiviteten avser måluppfyllelse, men även värdet och nivån för respektive nyckeltal samt en sammanvägd bedömning av helheten för respektive bolag.

I respektive bolags rapport redovisar bolagen hur väl de uppfyllt sina mål samt kommenterar trender och avvikelser avseende 2012-2014.

Utvärdering av måluppfyllelse för koncernövergripande nyckeltal (ekonomi, HR/personal, miljö)

Utvärderingen baseras på måluppfyllelse, d.v.s. hur väl bolagen uppfyller sina målsättningar. Om ett bolag uppfyller eller överträffar målen bedöms verksamheten bedrivs effektivt utifrån givna ramar och förutsättningar.

Följande nyckeltal sammanställs och utvärderas på koncernnivå och definitionen för respektive nyckeltal redovisas i bilaga 1.

Ekonomi

- Avvikelse investeringsbudget i procent
- Avkastning på totalt kapital i procent
- Rörelseresultat i procent av omsättning

HR/personal

- Aktivt Medskapande Index
- Sjukfrånvaro i procent
- Medelantal anställda

Miljö

- Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår

Nedanstående tabell redovisar måluppfyllelsen mätt i antal bolag för respektive nyckeltal/indikator.

Antal bolag som uppfyller målsättningen	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Ej uppfyllt	Sammanvägd bedömning
Område				
Ekonomi	25	15	8	Effektiv
Avvikelse investeringsbudget i procent	1	8	7	Delvis effektiv
Avkastning på totalt kapital i procent	12	4		Effektiv
Rörelseresultat i procent av omsättning	12	3	1	Effektiv
Personal/HR	33	8	4	Effektiv
Aktivt Medskapandeindex	12	4		Effektiv
Sjukfrånvaro	10	4	2	Effektiv
Medelantal anställda	11		2	Effektiv
Miljö	16	0	0	Effektiv
Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	16			Effektiv
Totalt antal uppfyllda målsättningar i antal bolag	74	23	12	Effektiv

Bolagsspecifika indikatorer - Fastighetsbolag

Avseende stadens fastighetsbolag har även ett antal nyckeltal tagits fram för att mäta hur effektivt bolagen genomför sitt uppdrag att förvalta stadens fastigheter.

Fastigheter (koncernövergripande för fastighetsbolagen)

- Antal påbörjade bostäder
- Antal färdigställda bostäder
- Antal ombildade lägenheter
- Produktindex
- Serviceindex
- Avkastning på justerat eget kapital
- Driftnetto/kvm/år

Följande nyckeltal är gemensamma för fastighetsbolagen;

- Driftskostnad/kvm/år
- Underhållskostnad/kvm/år
- Direktavkastning (driftnetto/marknadsvärde)
- Marknadsvärde/kvm
- Kvm/anställd
- Rent-och snyggtindex

En utvärdering av måluppfyllelsen avseende fastighetsnyckeltal ger följande resultat.

Antal bolag som uppfyller målsättningen	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Ej uppfyllt	Sammanvägd bedömning
Område				
Fastigheter				
Koncernövergripande	16	7	5	Effektiv
Antal färdigställda lägenheter	2	1		Effektiv
Antal påbörjade bostäder		1	2	Ej effektiv
Antal ombildade lägenheter*	1	1	1	Delvis effektiv
Produktindex	3	1		Effektiv
Serviceindex	4	1		Effektiv
Avkastning på justerat eget kapital	4	1	2	Effektiv
Driftnetto/kvm/år	2	1		Effektiv
Bolagsspecifika	28	7	1	Effektiv
Driftskostnad /kvm/år	3	3		Delvis effektiv
Underhållskostnad/kvm/år	5	1		Effektiv
Direktavkastning(driftnetto/marknadsvärde)	3	2	1	Effektiv
Marknadsvärde/kvm	6			Effektiv
Kvm/anställd	5	1		Effektiv
Rent och snyggtindex	6			Effektiv
Totalt antal uppfyllda målsättningar i antal bolag	44	14	6	Effektiv

*I samband med majoritetsskiftet i Kommunfullmäktige i september 2014 har ombildningarna avbrutits vilket är den främsta orsaken till avvikelserna.

Sammanfattande kommentar per verksamhetsområde

Koncernens bolag redovisar sammantaget en god måluppfyllelse, vilket indikerar att styrningen av verksamheten i huvudsak sker effektivt utifrån givna målsättningar.

Ekonomi

Rörelseresultatet i förhållande till omsättningen ligger hos de flesta bolag på en nivå mellan 10-30 %. Främst fastighetsbolagen har ökat sina resultatnivåer, bl.a. på grund av övergåendet till nya redovisningsregler, vilka medför att en större andel underhållsåtgärder klassificeras som investeringar och därmed inte belastar resultatet. Därutöver har den särskilda satsningen inom Stimulans för Stockholm avslutats, vilket avsevärt ökat resultaten främst hos bostadsbolagen.

Avkastningen på totalt kapital, dvs. resultatet efter finansnetto i relation till tillgångsvärdet, varierar kraftigt beroende på verksamhet. Avkastningen har dock ökat hos de flesta utom Bostadsförmedlingen och Stockholm Vatten. Bostadsförmedlingen har återigen sänkt köavgiften, vilket sänkt resultatet till en mer planerad nivå jämfört med tidigare år, men överstiger fortfarande ett +/-0-resultat. Stockholm Vatten har under 2014 överfört renhållningsverksamheten från trafikkontoret i bolaget, vilket påverkat resultatet.

Genomförda investeringar i förhållande till budget avviker hos flertalet bolag. Bostadsbolagen, Stockholms Hamn och Stockholm Parkering avviker negativt genom förskjutningar, som i huvudsak beror på utdragna plan- och domstolsprocesser, vilket bolagen har en begränsad rådighet över. De berörda bostadsbolagen arbetar offensivt för att utöka projektportföljerna för att förbättra möjligheterna att uppfylla de planerade investeringsramarna och därmed också nyproduktionsmålen. Stockholm Vatten och Stokab har haft en högre investeringstakt jämfört med budget. Hos Stokab beror detta på en stor efterfrågan från kunder, vilket orsakat både mer investeringar och en större omsättning. Stockholm Vattens investeringsvolym är något högre än planerat genom förskjutningar av investeringar från tidigare år.

HR/personal

Aktivt Medskapande Index har, under de åren som mätning skett, ökat hos flertalet bolag. Hos 10 av 15 uppnås ett index på över 80 och endast ett bolag har ett värde som ligger strax under 70.

Avvikelserna avseende sjukfrånvaro och medelantal anställda beror i huvudsak på ett antal långtidssjukskrivna hos två av bolagen. Bolagen arbetar överlag med handlingsplaner och förebyggande aktiviteter för att minska sjukfrånvaron. Generellt är sjukfrånvaron låg inom koncernen och 12 av bolagen redovisar en sjukfrånvaro som är lägre än 4 %.

Miljö

Samtliga bolag ställer nu erforderliga miljökrav vid upphandling av varor och tjänster, vilket resulterar i att samtliga bolag nu uppnår 100 %. Utifrån dessa goda resultat bör lämpligen indikatorn omformuleras alternativt kompletteras i samband med utarbetande av ett reviderat miljöprogram.

Fastigheter

Antalet färdigställda lägenheter överträffade målet och uppgick till 512 stycken, vilket överträffade målsättningen med ca 35 lägenheter. Antalet påbörjade lägenheter blev dock

avsevärt lägre, 861 jämfört med målet om 1 625. Det beror främst på förskjutningar i planprocesserna och domstolsprövningar som följer av överklaganden.

Produktindex har ökat hos samtliga fastighetsbolag och ligger kring 80 hos samtliga bostadsbolag. Serviceindex är något lägre hos S:t Erik Markutveckling, vilket bl.a. kan förklaras av att bolaget anlitar extern förvaltning och har ett begränsat framtidsperspektiv för underhållet pga. bolagets uppdrag.

Direktavkastningen har ökat hos flertalet bolag, men uppnår inte riktigt målsättningen hos tre av dem. Det berör främst på förändrade förutsättningar pga. K3, där konsekvenserna hos vissa bolag blivit högre resultat efter finansnetto och hos andra lägre.

Volymen ombildade lägenheter uppnås av ett av bostadsbolagen. Orsaken är främst att ombildningsprocesserna avbröts i samband med valet år 2014, då den nya majoriteten beslutade att detta skulle avbrytas omgående.

Sammanfattande kommentar per bolag

Svenska Bostäder

Rörelseresultatet, i förhållande till omsättningen samt avkastning på justerat eget kapital, är bättre än målsättningen främst pga. att resultatet ökat då Stimulans för Stockholm avslutats. Som ett resultat av detta har även driftnetto per kvadratmeter förbättrats.

Nyckeltal som rör HR/personal aviserar något sjunkande värden, vilket delvis bedöms bero på viss oro för den omstrukturering som planerades. Aktivt Medskapande Index ligger dock på höga 82 % och sjukfrånvaron på 4,4 %, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges målsättning för kommunkoncernen som helhet.

Svenska Bostäder har under året överträffat målsättningen om minskad energianvändning med ca 5 % sedan föregående år, vilket är positivt. De stora upprustningsinsatserna i bl.a. Järva har gett resultat.

Det kan dock noteras att antalet kvadratmeter per anställd fortsätter att minska, vilket tyder på en större personaltäthet i förvaltningen. Den ligger nu ca 500 kvm lägre, jämfört med 2012, och på en nivå om 7 300 kvm per anställd, vilket trots detta fortfarande är den högsta av de tre bostadsbolagen. Antalet påbörjade lägenheter har under hela perioden understigit målsättningen med ca 30-50 % och antalet färdigställda lägenheter är 224 stycken, jämfört med årsmålet om 243 stycken. Koncernledningen vill därför poängtera vikten av att personalresurserna i större utsträckning bör prioriteras för nyproduktion. I sammanhanget bör dock noteras att bolaget ökat både Produkt- och serviceindex med ett par procentenheter under de senaste åren och ligger nu högst av såväl stadens tre bolag som i riket för jämförbara företag. Främst Serviceindex har ökat från 80,7 till 83,8, vilket ger en indikation om var bolaget valt att allokera resurserna samt att fokuseringen på upprustning och förvaltning gett påtagliga resultat.

Svenska Bostäder har över lag en god måluppfyllelse, men utifrån kommunfullmäktiges ökade ambitioner avseende nyproduktion bör bolaget i högre utsträckning fokusera på nyproduktion och utveckling av projektportföljen. Därtill bör man prioritera både personella och finansiella resurser till detta.

Familjebostäder

Bolaget har en avvikelse avseende investeringar pga. förskjutningar i underhåll och nyproduktion. Familjebostäder redovisar dock en avkastning och ett rörelseresultat som överträffar målsättningen något. År 2014 har resultatet påverkats både av K3 och av att satsningen på Stimulans för Stockholm, avseende upprustningar, avslutats.

Inga lägenheter har påbörjats under året pga. förskjutningar främst av större planområden i Årstastråket. Antalet färdigställda och utbildade lägenheter överträffar målen avsevärt. Serviceindex och Produktindex har förbättrats sedan föregående år och ligger på höga 78 respektive 82.

Aktivt medskapandeindex har ökat med fyra enheter sedan föregående år, men sjukfrånvaron överstiger målsättningen pga. flera långtidssjukskrivningar. Bolaget arbetar aktivt med förebyggande rehabiliteringsinsatser för att motverka utvecklingen. Antalet anställda har ökat avsevärt med ca 29 personer och bolaget har den lägsta volymen kvadratmeter per anställd, ca 5 000 kvm/anställd, bland stadens bolag, vilket bör följas inför kommande år. Bolaget har en mycket hög kvalitet i förvaltningen baserat på uppnådda kundindex och bör ha potential att även framöver utveckla effektiviteten i förvaltningen.

Familjebostäder har övergripande en god måluppfyllelse, men bör i större utsträckning prioritera resurser till nyproduktion och en fortsatt utveckling av projektutveckling för att framåt, i högre grad, kunna bidra till stadens ambitioner.

Stockholmshem

Bolaget redovisar avvikelser avseende investeringar pga. att nyproduktionsprojekt senarelades samt planerade förvärv inte genomförts. På grund av förändringar genom K3 uppnåddes inte resultatkravet, vilket medfört en lägre avkastning och rörelseresultat.

Bolaget uppfyller i huvudsak sina mål avseende personal, men har ökat personalstyrkan något pga. förberedelser för den planerade omstruktureringen och har därmed minskat volymen förvaltade kvadratmeter per anställd. Planerad och pågående nyproduktion bör dock kunna motverka denna utveckling framöver. Bolaget förvaltar i dagsläget ca 6 000 kvm per anställd.

Antalet påbörjade bostäder uppnådde inte riktigt målsättningen, men antalet färdigställda överträffade målet. Bolaget har dock sedan år 2012 haft den högsta nyproduktionsnivån av de tre bostadsbolagen.

Produkt- och serviceindex har överträffats och är mer i nivå med övriga bolags jämfört med tidigare år. Driftskostnaderna ligger något högre vilket medfört ett något lägre driftnetto. Som

orsak anges bl.a. ökande kostnader för avfallshantering. Detta är en utveckling som bör bevakas och motverkas framöver.

Stockholmsbussens satsning på energieffektivisering börjar få genomslag, men uppnådde inte riktigt målsättningen. Bolaget arbetar kontinuerligt med optimering av installerade anläggningar och utvecklingen bör nogsamt följas upp.

Sammantaget har Stockholmshem en övervägande god måloppfyllelse och koncernledningen ser positivt på att bolaget upprätthållit en relativt god och jämn nyproduktionstakt under åren, samtidigt som både produkt- och serviceindex utvecklats positivt. Utifrån kommunfullmäktiges ökade ambitioner avseende nyproduktion bör dock bolaget ytterligare intensifiera arbetet med nyproduktion och utveckling av projektportföljen.

Micasa Fastigheter

Bolaget redovisar ökande resultat och avkastningsnivåer jämfört med målsättning och plan. Micasa har inte heller något nämnvärd avvikelse i investeringsbudgeten. Detta beror dock delvis på extraordinära poster som fastighetsförsäljningar, återbetalning av skatt m.m.

Energianvändningen har minskat med ca 20 kWh, vilket motsvarar mer än 15 % sedan år 2012, vilket är avsevärt bättre än målsättningen.

Bolaget har också minskat antalet anställda med 13 personer under året (omorganisation, effektivisering, avtalspensioner, naturliga avgångar m.m.). Med anledning av detta överträffar Micasa därmed målsättningen om antal anställda och har den högsta volymen förvaltade kvadratmeter per anställd bland stadens bostadsförvaltande företagen, ca 10 700 kvm/anställd. Direktavkastningen har ökat avsevärt och underhållskostnaderna reducerats till en femtedel genom bl.a. övergången till K3.

Micasa har sammantaget en mycket god måloppfyllelse och har utvecklat sin verksamhet avseende den uppmätta effektiviteten utifrån målstyrningen under åren, vilket är positivt.

SISAB

SISAB redovisar viss avvikelse avseende de ekonomiska nyckeltalen. Det beror främst på förskjutningar av investeringar.

Medskapandeindex överträffar målsättningen och antalet anställda understiger målet. Sjukfrånvaron har dock ökat något och överstiger målsättningen då den under 2014 uppgick till 4,2 %. Bolaget fortsätter sin hälsosatsning för att förebygga en ökande sjukfrånvaro och motverka denna trend.

Miljönyckeltalen visar att samtliga mål uppnås. Den faktiska energianvändningen avseende fjärrvärme har ökat något sedan tidigare år, men understiger målsättningen. Den av bolagen föreslagna målsättningen ligger avsevärt högre än tidigare uppnådda nivåer. Målsättningen bör därför ses över inför kommande år.

Sammantaget påvisar bolaget en god måluppfyllelse och avvikelserna härrör sig till stor del på omständigheter där bolaget har en rådighet tillsammans med de större hyresgästerna, dvs. utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna, som till stor del styr investeringsvolymerna över tid.

SGA Fastigheter

Bolaget uppfyller alla mål, förutom de förskjutningar som redovisas rörande investeringar, vilket beror främst på vissa senarelagda underhållsåtgärder.

Nyckeltalen avseende personal pekar på mycket höga värden för medskapandeindex (87) och en nära obefintlig sjukfrånvaro (1 %). Bland de bolagsspecifika nyckeltalen bör noteras att personalens arbetsresor inom Stockholm till 98 % görs med kollektivtrafik.

Sammantaget har bolaget en hög måluppfyllelse men bör fortsatt verka för en starkare resultatutveckling tillsammans med evenemangsbolaget Stockholm Globe Arenas. Tillsammans med stadsbyggnads- och exploateringskontoret bör bolaget också fortsätta verka för utvecklingen av Söderstaden för att stärka sitt resultat och finansiering.

S:t Erik Markutveckling

Rörelseresultat och avkastning på totalt kapital överträffar målsättningen avsevärt och investeringsvolymen överensstämmer med budget. Driftskostnader och underhållskostnader understiger också de budgeterade. Bolaget redovisar endast en marginell avvikelse avseende Serviceindex i fastighetsförvaltningen. Bolaget redovisar inte alla personalindikatorer pga. att personalen endast uppgick till fyra personer under 2014. Dessa har en låg sjukfrånvaro.

Bolaget har generellt en god måluppfyllelse trots starkt växande förvaltningsvolym genom fastighetsförvärv, vilket är mycket positivt.

Stockholm Parkering

Bolaget överträffar avkastnings- och resultatkrav, men avviker något avseende investeringsvolymerna pga. försenade produktionsstarter i Stigberget och i P-hus Råcksta.

Bolagets sjukfrånvaro har minskat med 1,6 %, till 3,7 %, jämfört med år 2013 bl.a. genom det aktiva arbetet med individuella insatser och friskvårdsaktiviteter. Medskapandeindex har sjunkit radikalt, vilket bedöms vara orsakat av att medarbetarenkäten genomfördes under bolagets omorganisation.

Stockholm Parkering har generellt en effektiv verksamhet utifrån målen, men bör bevaka utvecklingen avseende personalens delaktighet efter genomförd omorganisation.

Stokab

Bolaget avviker något avseende de ekonomiska nyckeltalen beroende på en ökad orderingång, vilket påverkat investeringsnivån, balansomslutningen och därmed både avkastningen på totalt kapital och rörelseresultatets andel av omsättningen. Målen avseende HR/personal och miljö uppfylls väl och bolaget har en låg sjukfrånvaro, 2 % och ett högt Medskapandeindex hos

personalen, 87. Bolaget har i dagsläget en god måluppfyllelse och verksamheten bedrivs effektivt med ökande resultat med en växande verksamhet genom utveckling av tätheten i det konkurrensneutrala fibernätet.

Stockholms Stadsteater

Nyckeltalen avseende ekonomi och miljö överensstämmer med målen.

Stockholms Stadsteaters nyckeltal avseende personal avviker främst avseende medskapandeindex, som inte når upp till det ambitiöst satta årsmålet. Bolaget arbetar aktivt med handlingsplaner för att förbättra detta. Antalet anställda är något högre än målsättningen genom att viss personal, som anlitas för produktioner, inräknas bland anställda. Personalstyrkan kan därför variera periodvis beroende på volymen produktioner.

Bolaget, som sedan år 2013 omfattar både Stadsteatern och Kulturhusets övriga verksamhet, har över lag en god måluppfyllelse och bedöms bedrivas effektivt utifrån givna ramar med ökande verksamhetsvolym. Nyckeltalen avseende personal är dock en utmaning, men har utifrån perspektivet att bolaget relativt nyligen förändrats genom sammanslagningen med Kulturhuset ändå haft en relativt stabil utveckling, men har en återstående potential för att uppnå motsvarande nivåer som flertalet övriga bolag.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Bolaget uppfyller målsättningarna väl förutom avseende sjukfrånvaro, som åter ökat efter en nedgång under 2013. Den höga nivån beror främst på några längre sjukskrivningar samt ovanligt hög sjukfrånvaro under sommaren. Bolaget arbetar med uppföljning, rehabilitering och extra friskvårdsförmåner för att förebygga och minska sjukfrånvaron. Aktivt Medskapandeindex har dock ökat avsevärt från 68 till 76, vilket är mycket positivt.

De ekonomiska nyckeltalen anger att resultatet överstiger budgeterat noll-resultat, vilket bolaget kontinuerligt strävar efter att motverka genom återkommande avgiftssänkningar. Med anledning av den kontinuerligt ökande bostadsefterfrågan och ökat samarbete med externa och regionala fastighetsägare har bolaget klarat tillväxten på ett stabilt sätt utifrån givna nyckeltal.

Stockholms Hamnar

Bolaget redovisar avvikelse avseende investeringsbudgeten, vilket beror på förskjutningar i Värtahamnen och i Kapellskärs hamn samt pga. tillståndprocessen i Norvikprojektet i Nynäshamn.

Aktivt Medskapandeindex har minskat något, vilket bedöms bero på dels några stora organisationsförändringar och dels att bolaget genomgått en viss generationsväxling.

Stockholms Hamnar har övervägande en god måluppfyllelse och genomför utvecklingsarbete avseende ledar- och medarbetarutveckling för att möta den generationsväxling bolaget genomgår, både avseende personal, men också avseende utvecklingen av två nya moderna hamnanläggningar som pågår i Värtahamnen och i Kapellskärs hamn.

Stockholm Vatten

Stockholm Vatten redovisar ett lägre resultat därtill hörande nyckeltal pga. skadeståndskostnader efter höstens översvämningar. Investeringsvolymen överskrider budget pga. vissa förskjutningar från tidigare år. Sjukfrånvaron inom bolaget är låg; 2,7 %. Bolaget har en delvis god måluppfyllelse. Avvikelserna beror dock i huvudsak på den förändring som överförandet av renhållningsverksamheten inneburit.

Stockholm Business Region

Bolaget uppfyller alla krav och målsättningar, förutom en kraftig avvikelse avseende investeringar, vilken beror på etableringen av turistbyråns flytt till Kulturhuset. Resultatnivån är högre än kravet tack vare återbetalningar försäkringspremier. Målen för övriga nyckeltal har uppnåtts eller överträffats och bolaget har därmed en god måluppfyllelse.

S:t Erik Försäkring

Stadens försäkringsbolag redovisar en avvikelse avseende avkastning och resultat pga. ett lägre resultat än budget. Den lägre resultatnivån beror på ett sämre skaderesultat.

S:t Erik Försäkrings ekonomiska nyckeltal kan vara en utmaning då verksamhetens resultat beror på skadevolym, vilket bolaget själva har en begränsad rådighet över.

S:t Erik Livförsäkring

Bolagets investeringar avviker genom att arbetet med att utveckla ett verksamhetssystem försenats. Resultatet blev lägre pga. lägre räntor, vilket medför större åtaganden mot de försäkrade, i förhållande till värdeökningen i bolagets tillgångar.

Även i detta bolag är de ekonomiska nyckeltalen, avseende resultat, svåra att nå pga. att resultaten bl.a. beror av en prognos av ränteläget, vilken utgör underlag för värderingen av bolagets åtaganden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Ekonomi

Bolagen redovisar i huvudsak att verksamheterna bedrivs effektivt utifrån angivna målsättningar. Flera bolag anger dock att uppfyllelsen av målen avseende investeringsvolym avviker från planerna. Hos flertalet bolag beror dock detta på omständigheter som bolagen inte själva råder över; överklaganden av detaljplaner, beställningar från större hyresgäster m.m.

Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta med att förbättra prognossäkerheten i investeringsplanerna samt volymen nyproduktion. Genom att fortsätta utveckla nybyggnadsprojekt för att kunna parera förskjutningar i planprocessen och uppnå de långsiktiga målsättningarna om nytillskott av lägenheter till 2020, som ytterligare

utökats i samband med att kommunfullmäktige beslutade om budget för 2015 kan detta motverkas.

Personal

Flertalet bolag (13 st) erhåller en hög nivå avseende personalens Medskapandeindex (75-90). Två bolag ligger strax under 70, men arbetar kontinuerligt för en förbättring.

Sjukfrånvaron är lägre än 4 % hos alla bolag utom tre. Således har koncernens bolag en låg sjukfrånvaro jämfört med stadens genomsnitt och kommunfullmäktiges mål. Samtliga bolag, som har en nivå över 4 % eller en ökande trend, aviserar åtgärder för att minska frånvaron.

Generellt anser koncernledningen att bolagen kan påvisa ett bra arbete med personalfrågor och ett gott resultat avseende personalens syn på sin delaktighet. Det finns dock ett par bolag som även fortsättningsvis måste arbeta med dessa frågor, för att förbättra situationen.

Miljö

Alla bolag anger att de ställer erforderliga miljökrav på samtliga upphandlingar, detta är en förbättring sedan mätningarna startade. De bolag som tidigare inte fullt ut gjort det har vidtagit åtgärder och nu ställs krav i samtliga relevanta upphandlingar, vilket är mycket positivt. Inför utarbetande av ett nytt miljöprogram bör detta nyckeltal som uppnåts omdefinieras eller inkluderas i den interna kontrollen och ersättas av andra nyckeltal som leder till utveckling. Om så är fallet bör även detta mått justeras i Stockholms Stadshus AB:s mätning.

Flertalet fastighetsbolag kan påvisa positiva effekter av genomförd energieffektivisering. Utmärkande är Micasa och Svenska Bostäder.

Koncernledningen anser att bolagen genomfört ett bra arbete med att implementera kraven i stadens miljöprogram och ser mycket positivt på att genomförda energieffektiviseringar i nyproduktion ger avtryck i lägre energiförbrukning och goda förutsättningar för förbättrade driftnetton.

Fastigheter

Sammantaget redovisar fastighetsbolagen en god måluppfyllelse avseende kvalitetsnyckeltal såsom Produktindex och Serviceindex och nivåerna är generellt mycket höga. Särskilt bostadsbolagen har uppnått goda resultat, där Svenska Bostäder nu erhåller det högsta resultatet både avseende Service och Produkten/Bostaden. Detta är resultatet av ett målinriktat arbete med ett stort fokus på förvaltning och upprustning i organisationen.

Avvikelseerna avser främst nyproduktion, där målsättningar om påbörjade lägenheter inte uppfyllts, men målet om färdigställda lägenheter överträffas. Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta intensivt med att utveckla nya projekt för att kunna möta de förskjutningar i planprocesserna och ändå uppnå stadens ökade målsättning om 40 000 nya lägenheter till 2020. Bolagen har goda förutsättningar att, utifrån ett flertal uppdrag i budgeten, utveckla samordningen sinsemellan och därmed intensifiera ackvisitionen av nya projekt och effektivisera samarbetet med planläggande förvaltningar och myndigheter inom

staden. Det är även angeläget att bolagens verksamhet och organisation tydligare fokuserar på genomförandet av nyproduktionen. Bolagen bör återgå till en mer normal underhållsnivå i och med att de extraordinära satsningarna på upprustning inom Stimulans för Stockholm har avslutats.

Personaltätheten i förhållande till volymen fastigheter varierar mellan ca 5 000 kvm/anställd (Familjebostäder) till ca 10 700 kvm/anställd (Micasa), upp till nästan 80 000 kvm/anställd hos S:t Erik Markutveckling. Variationen kan delvis förklaras av andel köpta tjänster i förvaltningen, vilken är högre hos Micasa och S:t Erik Markutveckling. Det är värt att notera att bostadsbolagen redovisar en variation mellan 7 300 kvm/anställd (Svenska Bostäder) till Familjebostäders nivå om 5 000 kvm/anställd. En förväntad ökad nyproduktion med bibehållen personalvolym kan dock minska dessa skillnader framöver. Koncernledningen uppmanar dock bolagen att se över organisationen utifrån förändringar i fastighetsbestånden för få en effektiv förvaltning, med förbättrade driftnetton, men med en bibehållen hög förvaltningskvalitet.

Sammanfattningsvis anser koncernledningen över lag att 2014 års mätning av effektiviteten genom nya nyckeltal, visar på en god effektivitet i förhållande till uppsatta mål och krav men påvisar också utvecklingsmöjligheter. Fortsättningsvis är det värdefullt att följa och utveckla nyckeltalen utifrån kommunfullmäktiges reviderade inriktningsmål i samband med beslut om budget 2015.

Bilagor

1. Nyckeltal för mätning av effektivitet
2. Bolagens rapporter 2014