

Handläggare:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Uppföljning av effektivitet inom koncernen Stockholms Stadshus AB år 2015

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Anmälan av rapporterna avseende uppföljning av effektivitet inom koncernen
Stockholms Stadshus AB för år 2015 godkänns.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

I budget 2011 fick koncernledningen i uppdrag att ta fram nya nyckeltal för att mäta bolagens effektivitet. Ett antal nya nyckeltal har därför tagits fram inom områdena Ekonomi, HR/Personal och Miljö. I samband med bolagskoncernens underlag för budget 2012 godkändes förslagen till nyckeltal av koncernstyrelsen.

Årets uppföljning av 2015 års resultat är en fortsättning från år 2012 och utgår från de indikatorer/nyckeltal, som bolagen rapporterar in i styrsystemet ILS. Den koncernövergripande uppföljningen görs utifrån tre områden: Ekonomi, HR/Personal och Miljö. Därutöver följs vissa nyckeltal avseende fastighetsverksamheten upp för fastighetsbolagen.

Bolagen redovisar i huvudsak att verksamheterna bedrivs effektivt utifrån angivna ekonomiska målsättningar. Flera bolag anger dock att upparbetade investeringsvolymerna avviker från planerna i budget, vilket hos flertalet bolag beror på omständigheter som bolagen inte själva råder över.

Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta med att förbättra prognossäkerheten i investeringsplanerna samt volymen nyproduktion. Ökad projektportfölj med större volymer möjliga nya bostäder ger förutsättningar att parera förskjutningar i planprocessen och uppnå de prognostiserade investeringsvolymerna samt de långsiktiga målsättningarna om nytillskott av bostäder till år 2020.

Flertalet bolag (12 st) erhåller en hög nivå avseende personalens delaktighet utifrån indikatorn Aktivt Medskapandeindex (80-93). Några bolag uppnår nivåer över 90. Det finns dock ett par bolag som även fortsättningsvis måste arbeta med dessa frågor.

Sjukfrånvaron är lägre än 4 % hos alla bolag, utom fem. Samtliga bolag, som har en nivå över kommunfullmäktiges mål eller ser en ökande trend, aviserar åtgärder för att minska frånvaron.

Gällande det koncernövergripande nyckeltalet för miljö anger alla bolag att de ställer erforderliga miljökrav på 100 % av relevanta upphandlingar. Detta är en förbättring sedan mätningarna startade. Inför att ett nytt miljöprogram beslutas av kommunfullmäktige under 2016 har detta nyckeltal, som uppnåts, bytts ut mot andra relevanta indikatorer i det nya programmet. Därmed bör även detta mått justeras i Stockholms Stadshus AB:s mätning inför 2016 års uppföljning.

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

Sammantaget redovisar fastighetsbolagen en god måluppfyllelse avseende kvalitetsnyckeltal såsom Produktindex och Serviceindex och nivåerna är generellt höga.

Avvikelserna avser främst nyproduktion, där målsättningar om påbörjade och färdigställda lägenheter inte uppfyllts. Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta intensivt med att utveckla nya projekt för att kunna möta eventuella förskjutningar i planprocesserna och uppnå stadens ökade målsättning om 40 000 nya lägenheter till 2020 och 140 000 till 2030. Det är fortsatt angeläget att bolagens verksamhet och organisation fokuserar på genomförandet av nyproduktionen.

Sammanfattningsvis anser koncernledningen att 2015 års mätning visar på en god effektivitet i förhållande till uppsatta mål och krav, men påvisar också vissa utvecklingsmöjligheter. Framöver är det värdefullt att följa och utveckla nyckeltalen utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och utifrån ett reviderat miljöprogram.

Bakgrund

I budget 2011 fick koncernledningen i uppdrag att ta fram nya nyckeltal för att mäta bolagens effektivitet inom koncernövergripande områden. Ett antal nya nyckeltal har därför tagits fram inom områdena Ekonomi, HR/personal och Miljö. Nyckeltalen skulle även kunna användas i den löpande uppföljningen av verksamheterna i bolagskoncernen och ingår i stadens ILS. I

samband med bolagskoncernens underlag för budget 2012 godkändes förslagen till nyckeltal av koncernstyrelsen.

Årets uppföljning av 2015 års resultat är en fortsättning från år 2012-2014 och utgår från de indikatorer/nyckeltal, som bolagen rapporterar in i styrsystemet ILS. Den koncernövergripande uppföljningen görs utifrån tre områden: Ekonomi, HR/Personal och Miljö.

Därutöver följs även ett antal nyckeltal för fastigheter upp för fastighetsbolagen. Dels omfattar de fastighetsnyckeltal, som är koncernövergripande och beskriver hur effektivt bolagen uppfyller sitt uppdrag gentemot hyresgäster och ägare. Dels 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. Redovisade nyckeltal mäts i förhållande till bolagets målsättning och den sammanvägda bedömningen av bolagens effektivitet baseras på måluppfyllelsen.

Ärendet

Uppföljning av effektivitetsnyckeltal

Nyckeltalen är gemensamma och ska redovisas av samtliga bolag. 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 främst 2014-2015.

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

Utvärderingen baseras på måluppfyllelse, d.v.s. hur väl bolagen når sina mål. 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 indikatorer som uppfyller målsättningen	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Ej uppfyllt	Sammanvägd bedömning
Område				
Ekonomi	30	9	9	Effektiv
Avvikelse investeringsbudget i procent	8	4	4	Delvis effektiv
Avkastning på totalt kapital i procent	10	3	3	Effektiv
Rörelseresultat i procent av omsättning	12	2	2	Effektiv
Personal/HR	25	18	2	Effektiv
Aktivt Medskapandeindex	9	7	0	Effektiv
Sjukfrånvaro	9	6	1	Effektiv
Medelantal anställda	7	5	1	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	0	0	Effektiv
Totalt antal indikatorer	71	27	11	Effektiv

Sammanfattande kommentar per verksamhetsområde

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

Ekonomi

Rörelseresultatet i förhållande till omsättningen ligger hos de flesta bolag på en nivå mellan 10-30 %. De flesta bolagen uppnår sina mål och har ökad resultatinivå i förhållande till omsättningen. Hos fastighetsbolagen beror detta bl.a. på de nya redovisningsregler, K3, vilka medför att en större andel underhållsåtgärder klassificeras som investeringar och därmed inte belastar resultatet.

Avkastningen på totalt kapital, dvs. resultatet efter finansnetto i relation till tillgångsvärdet, varierar kraftigt beroende på vilken verksamhet bolaget bedriver. Stockholm Parkering och Stokab har över 10 % och nivån har ökat sedan 2014. Fastighetsbolagen ligger på en nivå på 1-3%. Lägst har Svenska Bostäder p.g.a. resultatreduktionen i samband med Järvalyftet. Avkastningen har dock minskat något, bl.a. på grund av omfattande investeringar där ännu inte intäkterna fullt ut slagit igenom. Bostadsförmedlingen har sänkt resultatet till en nivå som motsvarar budget d.v.s. ett +/-0-resultat. Stockholm Vatten har under 2015 ett lägre resultat p.g.a. nya ägardirektiv och skadestånd som inte budgeterats.

Genomförda investeringar i förhållande till budget avviker hos hälften av bolagen. Stockholms hem, Familjebostäder, Stockholms Hamn och Stockholm Parkering avviker med lägre investeringsvolym främst genom förskjutningar, som beror på utdragna plan- och domstolsprocesser, vilket bolagen har en begränsad rådighet över. SISAB, Stokab och Micasa har haft en högre investeringstakt jämfört med budget. Hos Stokab beror detta på en stor efterfrågan från kunder och prioriterade satsningar i bl.a. ytterstadens företagsområden, vilket orsakat både mer investeringar och en större omsättning. Hos SISAB beror den ökade investeringsvolymen på rekordhög volym beställningar från utbildningsnämnden och stadsdelsnämnder. Micasa har drabbats av en större vattenskada i projekt Hamnvakten, vilket ökat investeringarna med drygt 100 mnkr.

HR/personal

Aktivt Medskapande Index har under de år som mätning skett, legat kring 80 hos flertalet bolag. Hos 14 av 15 bolag har man som mål att uppnå ett AMI över 80 och mer än hälften av bolagen uppnår detta.

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

Miljö

Samtliga bolag ställer nu miljökrav vid upphandling av varor och tjänster, vilket resulterar i att samtliga bolag uppnår 100 %. Utifrån dessa goda resultat föreslår koncernledningen att

indikatorn omformuleras utifrån nya koncernövergripande indikatorer när ett reviderat miljöprogram 2016-2019 beslutats i kommunfullmäktige.

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 indikatorer som uppfyller målsättningen	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Ej uppfyllt	Sammanvägd bedömning
Område				
Fastigheter				
Koncernövergripande	6	9	2	Delvis Effektiv
Antal färdigställda lägenheter	1	0	1	Delvis Effektiv
Antal påbörjade bostäder	1	1	1	Delvis effektiv
Produktindex	1	2		Delvis effektiv
Serviceindex	1	2		Delvis effektiv
Avkastning på justerat eget kapital	1	2		Delvis effektiv
Driftnetto/kvm/år	1	2		Delvis effektiv

Bolagsspecifika	26	9	1	Effektiv
Driftskostnad/kvm/år	4	2		Delvis effektiv
Underhållskostnad/kvm/år	5	1		Effektiv
Direktavkastning(driftnetto/marknadsvärde)	3	2	1	Delvis Effektiv
Marknadsvärde/kvm	6			Effektiv
Kvm/anställd	5	1		Effektiv
Rent och snyggtindex	3	3		Effektiv
Totalt antal indikatorer	32	18	4	Effektiv

Sammanfattande kommentar per verksamhetsområde

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

Fastigheter

Antalet färdigställda lägenheter uppgick till 746 stycken, varav Stockholmshem stod för 541. Antalet påbörjade lägenheter blev 1 584 jämfört med målet om 1 674. Det beror främst på förskjutningar i planprocesserna och domstolsprövningar som följer av överklaganden.

Produktindex ligger mellan 77-79 hos de tre bostadsbolagen. Det har ökat något hos alla utom Familjebostäder som har sjunkit marginellt, 0,3. Även serviceindex uppnår höga värden på 82-84 och ligger relativt konstant hos de tre bostadsbolagen. Micasa och SISAB har något lägre värden. Produkt och 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 p.g.a. bolagets uppdrag.

Driftnettet har ökat hos bostadsbolagen, men endast Svenska Bostäder uppnår sitt mål, vilken dock är betydligt lägre än hos systerbolagen p.g.a. Järvalyftet. Det är också bara hos Svenska Bostäder som direktavkastningen d.v.s. driftnettet i förhållande till marknadsvärdet ökat. Hos de övriga har marknadsvärdeökningarna varit så betydande att de inte motsvarats av de ökande driftnettona.

Sammanfattande kommentar per bolag

Svenska Bostäder

Bolagets rörelseresultat i förhållande till omsättningen uppgår till 13 %, vilket överträffar målet med 2 procentenheter. Det bedöms kunna härledas från en något lägre omsättning än

budgeterat genom lägre utfall i hyresförhandlingarna. Trots detta, samt en nedskrivning avseende grundläggningsåtgärder i ett ombyggnadsprojekt på Södermalm, har bolaget uppnått budgeterat resultat. Driftnettot per kvadratmeter överstiger målet p.g.a. bl.a. lägre mediakostnader, el, värme och vatten, genom energieffektiviseringar. En del av det högre driftnetto kan sannolikt också härledas till att en större del underhåll aktiveras som investeringar p.g.a. K3. Svenska Bostäders driftnetto är dock ca 120-150 kr/kvm lägre än övriga bostadsbolag, främst p.g.a. Järvalyftet, vilket tillåter bolaget en fortsatt resultatjustering fram till och med 2019.

Nyckeltalet Aktivt Medskapande Index som rör HR/personal aviserar ett ökat värde till höga 85, som också överträffar målet. Det är positivt, särskilt som bolaget målmedvetet arbetat med att utvärdera och utveckla arbetsplatskulturen. Sjukfrånvaron överstiger bolagets och kommunfullmäktiges mål p.g.a. ett antal långtidssjuka där flertalet har andra än arbetsrelaterade diagnoser.

Svenska Bostäder uppnår miljömålen i mätningen och har under året överträffat målsättningen om minskad energianvändning. Det är positivt då de omfattande upprustningsåtgärderna i bl.a. Järva har gett resultat, i kombination med en ökande andel nyproducerade bostäder med lägre energianvändning.

Det kan dock noteras att antalet färdigställda och påbörjade bostäder understiger målet. Detta beror på ett försenat tillträde till en markanvisning och ett par projekt som påbörjas först 2016.

Både produkt- och serviceindex avviker marginellt negativt från målet, men ligger på en hög nivå 78,7 respektive 83,6 hos Svenska Bostäder.

Svenska Bostäder har sammantaget en relativt god måluppfyllelse, med över hälften av de koncernövergripande indikatorerna som uppfyller målen. Men utifrån kommunfullmäktiges ökade ambitioner avseende nyproduktion bör bolaget i mycket högre utsträckning fokusera på nyproduktion och utveckling av projektportföljen. Därtill måste bolaget prioritera både personella och finansiella resurser till detta. Koncernledningen noterar även att ekonomiska mål uppfylls, men inte de operativa vilket ger en indikation om en lägre produktivitet.

Familjebostäder

Bolaget har en betydande avvikelse avseende investeringar p.g.a. förskjutningar i både nyproduktionsprojekt samt upprustnings- och ombyggnadsprojekt. Familjebostäder redovisar en avkastning och ett rörelseresultat som inte fullt når målet. Avvikelsen är dock marginell, men de ekonomiska målen uppnås därmed inte fullt. Avkastningen på justerat eget kapital är något lägre p.g.a. lägre hyreshöjning än budgeterat samt på grund av att marknadsvärdena ökat mer än prognostiserat. Den lägre hyreshöjningen ger också ett något lägre driftnetto. Trots detta har bolaget uppnått budgeterat resultat, vilket är positivt.

Antalet färdigställda lägenheter uppnår målet, men antalet påbörjade understiger målet, dock marginellt. Serviceindex och Produktindex ligger stabilt, men uppgår inte fullt ut målet, vilken dock är mycket högt.

Aktivt medskapandeindex har åter ökat med 2 enheter sedan föregående år och ligger på höga 81.

AB Familjebostäders energianvändning avviker marginellt från målet, men analys och utvärdering pågår för att optimera genomförda energieffektiviseringsprojekt så att målsättningen uppnås. Värt att notera är att AB Familjebostäder ökat antalet kvm/anställd med ca 140 kvm, vilket är positivt eftersom skillnaden till de övriga två bostadsbolagen, som bedriver motsvarande verksamhet, minskar.

Familjebostäder har uppnått målsättningen i sju av 20 indikatorer, men har mindre avvikelser i 12 av de återstående. Koncernledningen bedömer härav att måluppfyllelsen är relativt god. Sammantaget bör dock bolaget fortsatt fokusera på att prioritera resurser till nyproduktion, en fortsatt utveckling av projekt samt fortsätta arbete med energieffektivisering, för att i högre grad kunna bidra till stadens ambitioner.

Stockholmshem

Bolaget redovisar en mindre avvikelse avseende investeringar p.g.a. fördröjning av ombyggnadsprojekt. Bolaget har endast marginella avvikelser avseende direktavkastning, driftskostnader, och antal kvm per anställd. Antalet påbörjade lägenheter har överträffat målet med ca 62 bostäder, vilket är mycket positivt. Antalet färdigställda lägenheter är dock färre än målet p.g.a. att två entreprenader och en detaljplan försenats. Även avkastningen på justerat eget kapital samt direktavkastningen avviker något från målsättningen, främst på grund av en högre marknadsvärdeutveckling än prognosticerat.

Bolaget har haft en lägre sjukfrånvaro och Aktivt Medskapande Index har ökat sedan 2014, men avviker marginellt från målet. Antalet anställda har blivit åtta fler än budgeterat.

Målet för 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.

Stockholmshems satsning på energieffektivisering har fått genomslag, men målet uppnåddes inte riktigt.

Samtantaget har Stockholmshem en övervägande god måluppfyllelse, där hälften av indikatorerna uppfyllt målvärdena och endast en indikator avviker betydande.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget upprätthållit en relativt god och jämn nyproduktionstakt under åren, samtidigt som både produkt- och serviceindex utvecklats. Utifrån kommunfullmäktiges ökade ambitioner avseende nyproduktion bör dock bolaget fortsatt prioritera arbetet med nyproduktion och utveckling av projektportföljen.

Micasa Fastigheter

Bolaget redovisar resultat och avkastningsnivåer som överträffar målet. Micasa har dock en större avvikelse i investeringsbudgeten på grund av kraftigt högre kostnader i ombyggnaden av Vintertullens servicehus på grund av en omfattande vattenskada.

Energianvändningen har under 2015 fortsatt minska och understiger målet med god marginal.

Bolaget har minskat antalet anställda som nu uppgår till 66, och har minskat med 7 personer under året. Aktivt MedskapandeIndex har minskat något under året och avviker något från målet. Micasa har den högsta volymen förvaltade kvadratmeter per anställd bland stadens bostadsförvaltande företagen, ca 11 818 kvm/anställd. Direktavkastningen har minskat något, men överträffar målsättningen. Produkt- och serviceindex har minskat, vilket bedöms bero på att sop- och städningsservice byttes strax före undersökningens genomförande.

Micasa har sammantaget en god måluppfyllelse där 12 av 17 indikatorer uppfylls väl och endast en av indikatorerna anger en stor avvikelse. Generellt bedöms därmed verksamheten bedrivas effektivt.

SISAB

SISAB redovisar viss avvikelse i de ekonomiska nyckeltalen avseende investeringsvolymerna samt avkastningen på totalt kapital. SISAB är ett av två bolag som har genomfört en större volym investeringar än budgeterat, genom fler och större beställningar från de nämnder som hyr pedagogiska lokaler. Detta anser koncernledningen är positivt då utvecklingsbehovet avseende lokaler för pedagogiska verksamheter är stort. Avkastningen på totalt kapital är lägre än målet p.g.a. av förvärvet av Konradsberg som inte var budgeterat.

Medskapandeindex överträffar målsättningen med 2 enheter och ligger på höga 84, medan antalet anställda understiger målet. Sjukfrånvaron har minskat, men avviker marginellt från kommunfullmäktiges mål.

Miljönyckeltalen visar att målet avseende energianvändning överträffar målet betydande och har minskat även 2015. SISAB har under perioden 2012-2015 överträffat målsättningen om en minskning om 10 %, med 6 procentenheter, vilket är mycket glädjande.

Sammantaget påvisar bolaget en god måluppfyllelse och avvikelserna härrör sig till stor del på omständigheter där bolaget endast har en begränsad rådighet tillsammans med de större hyresgästerna, dvs. utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna, som till stor del styr investeringsvolymerna över tid. Bolaget har också kompletterat redovisningen med relevanta bolagsspecifika nyckeltal.

SGA Fastigheter

Bolaget uppfyller alla koncernövergripande mål. 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 95 % 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 stadsbyggnadsnämnden respektive exploateringsnämnden bör bolaget också fortsätta verka för utvecklingen av Söderstaden för att stärka sitt resultat och finansiering.

S:t Erik Markutveckling

Rörelseresultat och investeringsvolymen överensstämmer väl med budget. Bolaget redovisar endast en marginell avvikelse avseende avkastningen på totalt kapital, vilket härrör sig från förvärv av flera fastigheter under året.

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 dock en mycket låg sjukfrånvaro.

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

Stockholm Parkering

Bolaget överträffar avkastnings- och resultatkrav, men avviker något avseende investeringsvolymerna p.g.a. förskjutningar av investeringar i två större projekt samt lägre investeringsvolymen i parkeringstekniska installationer än budgeterat.

Bolagets sjukfrånvaro har ökat med drygt 2 % jämfört med år 2014, främst på grund av ett ökat antal långtidssjukskrivningar. Antalet anställda är lägre än budgeterat och Aktivt Medskapande Index har ökat med 8 enheter sedan 2014, men har inte fullt ut uppnått målet.

Stockholm Parkering har generellt en effektiv verksamhet utifrån målen, men bör fortsätta bevaka utvecklingen avseende utvecklingen av personalens delaktighet.

Stokab

Bolaget avviker något avseende de ekonomiska nyckeltalen beroende på en hög orderingång och särskilda prioriterade satsningar, vilka ökat investeringsnivån. Den ökade investeringsnivån har dock motsvarats av ökande resultat och avkastning vilka överträffar målsättningen.

Målen avseende HR/personal och miljö uppfylls med marginal och bolaget har en fortsatt låg sjukfrånvaro, 2 %, och ett högt Medskapandeindex hos personalen, 87. Bolaget har i dagsläget en god måluppfyllelse och verksamheten bedrivs effektivt med fortsatt ökande resultat med en verksamhet som växer genom utveckling av tätheten i det konkurrensneutrala fibernätet.

Stockholms Stadsteater

Utfallet för nyckeltalen avseende ekonomi och miljö överensstämmer med målen.

Stockholms Stadsteaters nyckeltal avseende personal avviker främst avseende medskapandeindex, som sedan 2014 har ökat med två enheter, men inte fullt ut når upp till årsmålet. Bolaget arbetar aktivt med handlingsplaner för att förbättra detta. Antalet anställda är något högre än målsättningen genom att personal, som anlitas för produktioner, inräknas bland anställda. Personalstyrkan kan därför variera beroende på volymen produktioner. Sjukfrånvaron har ökat något sedan 2014 på grund av ett fåtal långtidssjukskrivningar.

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

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Bolaget uppfyller målsättningarna väl förutom sjukfrånvaro, som åter ökat efter en nedgång under 2013. Den höga nivån beror främst på långtidssjukskrivna som bolaget arbetar aktivt med genom uppföljning, rehabilitering och förebyggande friskvård. Aktivt Medskapandeindex har dock ökat avsevärt, från 76 till 81, vilket är mycket positivt. Antalet anställda har ökat mer än målet p.g.a. ökande volymer inom förmedlingsverksamheten, vilket är positivt.

De ekonomiska nyckeltalen anger att resultatet motsvarar budgeterat noll-resultat, vilket är mycket positivt då det i högre utsträckning motsvarar gällande lagstiftning för bolagets verksamhet. Mot bakgrund av 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 en fortsatt avvikelse avseende investeringsbudgeten, vilket beror på förskjutningar som orsakas av förlängd miljötillståndprocess i projekt Norvik i Nynäshamn. Avkastningen och rörelseresultatet i relation till omsättningen överträffar årets målsättning. Aktivt Medskapandeindex har ökat och överträffar med marginal målet och ligger på höga 85. Sjukfrånvaron har minskat och ligger på en låg nivå.

Sammantaget har Stockholms Hamnar en god måluppfyllelse och arbetar aktivt med att utveckla prognossäkerheten avseende investeringar.

Stockholm Vatten

Stockholm Vatten redovisar ett lägre resultat och avkastning på totalt kapital på grund av skadeståndskostnader, nedskrivning av Bromma och nya, ej budgeterade ägardirektiv. Aktivt Medskapande Index har ökat, men når inte helt upp till Kommunfullmäktiges mål. Sjukfrånvaron inom bolaget har ökat något, men är fortfarande låg; 3,1 %. Bolaget har en

delvis god måluppfyllelse. Avvikelserna avser främst ett lägre resultat, vilket härrör sig från händelser som bolaget inte haft rådighet över.

Stockholm Business Region

Bolaget uppfyller under 2015 inte de ekonomiska målsättningarna främst p.g.a. omstruktureringskostnader. Avvikelserna avseende investeringarna anger en hög nivå, men avser en liten investeringsvolym (1,1, mnkr). Personalindex AMI har sjunkit något sedan 2014 och understiger därför målet, men ligger på en hög nivå (84). Målen för övriga nyckeltal har uppnåtts eller överträffats och bolaget har därmed en relativt god måluppfyllelse.

S:t Erik Försäkring

Stadens försäkringsbolag överträffar målsättningen avseende de ekonomiska nyckeltalen med ett bättre skaderesultat genom låga skadekostnader. Bolaget har ett rekordhøgt Aktivt Medskapande Index om 93 samt rekordlåg sjukfrånvaro; 0,6 %.

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

S:t Erik Livförsäkring

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

Även i detta bolag är de ekonomiska nyckeltalen avseende resultat svåra att nå genom att resultaten bl.a. beror av en prognos av ränteläget, vilken utgör underlag för värderingen av bolagets åtaganden. Övriga indikatorer avseende personal och miljö är väl uppfyllda och bolaget bedöms därmed bedriva effektivt utifrån uppdraget.

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 investeringsvolymen 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 dock att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta med att förbättra prognossäkerheten i investeringsplanerna samt volymen nyproduktion. Ökad projektportfölj med större volymen möjliga nya bostäder ger förutsättningar att parera förskjutningar i planprocessen och uppnå de prognostiserade investeringsvolymerna samt de långsiktiga målsättningarna om nytillskott av bostäder till år 2020 och därefter.

Personal

Flertalet bolag (12 st) erhåller en hög nivå avseende personalens Medskapandeindex (80-93). Endast ett bolag ligger strax under, men arbetar kontinuerligt för en förbättring.

Sjukfrånvaron är lägre än 4 % hos alla bolag utom fem. Således har koncernens bolag en låg sjukfrånvaro, jämfört med stadens genomsnitt och kommunfullmäktiges mål. De 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 i form av Aktivt Medskapande Index. Några bolag uppnår nivåer över 90. 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, vilket 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 att ett nytt miljöprogram beslutas av kommunfullmäktige under 2016 har detta nyckeltal, som nu har uppnåtts, bytts ut mot motsvarande koncernövergripande indikator i det nya miljöprogrammet. Därmed bör även detta mått justeras i Stockholms Stadshus AB:s kommande mätning.

Flertalet fastighetsbolag kan påvisa positiva effekter av genomförd energieffektivisering. Utmärkande är Micasa, SISAB 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 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.

Avvikelserna avser främst nyproduktion, där målsättningar om påbörjade och färdigställda lägenheter inte uppfyllts. Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter att arbeta intensivt med att utveckla nya projekt för att kunna möta eventuella förskjutningar i planprocesserna och uppnå stadens ökade målsättning om 40 000 nya lägenheter till 2020.

Fastighetsbolagen redovisar fortsatt en stor variation avseende personaltäthet i förhållande till förvaltningsvolymerna. De högsta nivåerna har S:t Erik Markutveckling med ca 58 000 kvm

per anställd och lägsta 5 200 hos Familjebostäder. Under 2015 har Familjebostäder ökat volymen med ca 140 kvm/anställd och kommer då närmare genomsnittet för de övriga två bostadsbolagen, som har jämförbar verksamhet. I detta sammanhang ska noteras att S:t Erik Markutveckling anlitar externa entreprenörer som sköter förvaltningen. SISAB och Micasa som till stora delar hyr ut med ramavtal ligger på en nivå mellan 10 00 och 12 000 kvm/anställd.

Bolagen har goda förutsättningar att fortsätta utveckla samordningen sinsemellan och intensifiera ackvisitionen av nya projekt samt effektivisera samarbetet med planläggande förvaltningar och myndigheter inom staden. Det är dock fortsatt angeläget att bolagens verksamhet och organisation tydligare fokuserar på genomförandet av nyproduktionen.

Sammanfattande kommentar

Sammanfattningsvis anser koncernledningen att 2015 års mätning av effektiviteten, genom de utvalda nyckeltalen, visar på en god effektivitet i förhållande till uppsatta mål och krav men påvisar också vissa utvecklingsmöjligheter. Fortsättningsvis är det värdefullt att följa och utveckla nyckeltalen utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och utifrån ett reviderat miljöprogram

Bilagor

1. Nyckeltal för mätning av effektivitet
2. Bolagens rapporter 2015