

Utfallsrapport VB 2017

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman.....	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar.....	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo.....	7
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.....	7
Bolagsspecifika inriktningar.....	8
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	8
2.1 Energianvändningen är hållbar.....	8
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva.....	10
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	10
Bolagsspecifika inriktningar.....	11
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	11
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva.....	11
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar.....	12
Bolagsspecifika inriktningar.....	14
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	14
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	14
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	14
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....	16
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....	17
Bolagsspecifika inriktningar.....	17

Sammanfattande kommentar

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Under 2017 har bolaget påbörjat ett strukturerat arbete för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bolaget har följt upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat. Under 2018 kommer affärsmässighet att prioriteras i en helt annan utsträckning.

Genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd är startat och kommer att slutföras under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under år 2017 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet. Utredningen är ett underlag för ett kommande inriktningsbeslut och genomförandebeslut. Beslut för fortsatt arbete tas på Stockholms Stads kommunfullmäktige i Januari 2018.

2016 inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Beslut togs i slutet av 2017 gällande vilken aktör som tilldelas markanvisningen. Vinnande aktör blev Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall Projekt. Markanvisningsavtal kommer skrivas med vinnande aktör Q1 2018.

Under 2017 har förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten fortsatt att utredas. På uppdrag av Stockholm Stadshus AB har PWC ett pågående arbete gällande effekter av avyttring södra samt norra byggrätten. Detta arbete fortsätter under 2018.

Koncernens resultat för perioden januari-december 2017 uppgår till -98,2 mnkr, jämfört med -139 mnkr för föregående år. Detta resultat är 21 mnkr bättre än budgeterat vilket främst beror på lägre underhållskostnader än planerat samt lägre räntekostnader. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt. Räntekostnader har varit 10 mnkr lägre jämfört med budget till följd av lägre räntenivå samt försäljningar. Inom företaget trycker vi mycket på driftnetto som resultatmått då det är påverkningsbart i en helt annan utsträckning. Under 2017 hamnar detta mått på 16,5 mnkr vilket till stor del förklaras av lägre underhållskostnader. Vi kommer under 2018 ha driftnetto som en indikator.

Investeringarna under 2017 uppgår till 10 mnkr, en stor minskning från 2016 då omfattande investeringar genomfördes tidigt under året för att vara klara inför Eurovision Song Contest. Beloppet är även 10 mnkr lägre än budgeterat. Beror främst på att åtgärder senarelagts med hänsyn till ett eventuellt kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe och garantiarbeten på Tele2 Arena.

Årets evenemangs- och besöksvolym är i paritet med det som antagits i budget för 2017.

Resultatmässigt genererar inte verksamheten, med nuvarande bokförda värden och finansiering, hyresintäkter som företagsekoniskt kan försvara investeringarna i arenorna. Däremot är det så att arenaevenemangen med sina cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt Stockholms Lives analys.

Under 2017 kan vi konstatera ett vikande publikunderlag till turistattraktionen Skyview. Diskussion pågår med Stockholm Live om hur publiktillströmningen kan förbättras alternativt läggas ut på en annan aktör.

Tolv Stockholm, under Tele2 Arena, är ett nöjes- och restaurangområde som beräknas ha c:a 1,2 milj. besökare i år, vilket ger bolaget hyresintäkter i paritet med budgeterat.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i genomförd fastighetsvärdering som är genomförd december 2017. Det föreligger alltså inte någon värdenedgång för bolagets fastigheter.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Tillsammans med övriga intressenter fortgår arbete för att utveckla områdets attraktionskraft genom fastighetsutveckling och branding och för ökad kännedom om Tolv Stockholm och Tele2 Arena. Tillsammans med Stockholm Live pågår arbete för att öka tryggheten i området i syfte att locka en bredare publik.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under året har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna ökat avsevärt. Bolaget har därför påbörjat arbete för att utplacera fysiska hinder som ska förhindra fordonstrafik på Arenatorget. Arbetet färdigställs under T1 2018.

Ett möte i Funktionshinderrådet har genomförts 2017. Arbete pågår för att underlätta för synskadade att säkert röra sig i Tele2 Arena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft	 Kännedom om Tele2 Arena ska öka från 47 till 60 procent.	55 %	60 %	 Webenkäter till stockholmare.
	Analys Publiktillströmningen till sportevenemang ökar. Som exempel har Djurgården fotboll sitt högsta publiksnitt 2017 (16 241 åskådare) sedan 1959. Hammarby fotboll har fortsatt ett högt publiksnitt (22 137 åskådare). Ingen ny enkät gällande kännedom har genomförts. Vår uppfattning är att kännedomen om arenan är hög och publiktillströmningen ökar. Arenan är numera ett vedertaget begrepp som plats för idrotts- och konsertevenemang.			Analys Vår uppfattning är att under 2017 har kännedomen om Tele2 arena ökat. Vid samtal med Stockholm live bekräftas detta. Vi har dock inte genomfört någon webenkät till stockholmare. Vi ser hur intresset för arenan gällande fotbollsmatcher är stigande. Som exempel har Djurgårdens herrfotboll det högsta publiksnittet sedan 1959 med 16 241 åskådare i snitt per match. Hammarby ligger konsekvent på topp 100 i europa gällande publiksnitt. Snittet 2017 hamnade på 22 137 åskådare. Tre större

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				konserter har även genomförts under 2017 med bra publiktillströmning.
	 Kännedomen om Tolv Stockholm ska öka från 50 till 60 procent.	55 %	60 %	✓ Bistå de kommersiella aktörerna i arbetet med att ta fram en gemensam handlingsplan för fastighetsutveckling, branding och drift- och säkerhetsarbetet i området. Bland annat genom att delta i arbets- och styrgrupper.
	Analys Under Q4 2017 har en marknadsföringskampanj genomförts för Destination Tolv Stockholm. Effekterna av detta är ej mätta i dagsläget men planeras att göras under första halvan av 2018. Vi kan konstatera att aktörer som Olearys har en bra omsättning och även investerar i olika aktiviteter som ryms i deras lokaler. Vår uppfattning är att kännedomen om Destination Tolv Stockholm ökar.			Analys Under 2017 har Bolaget deltagit i gemensamma möten i samfällighetsföreningen gällande utvecklingen i området. Bland de prioriterade punkterna finns skyltning och visuell identitet. Vidare har SGA Fastigheter deltagit i säkerhetsseminarium december 2017 där alla aktörer i området deltog. Fokus för detta seminarium var trygghet och säkerhet och vad vi som befinner oss i området kan /bör agera.
				✓ Webenkäter till stockholmare
 Ha en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen				Analys Under hösten 2017 drogs en marknadsföringskampanj igång för Destination Tolv Stockholm. Sociala medier samt reklam tunnelbana var de främsta kanalerna. Effekterna av detta är ej mätta i dagsläget men planeras att göras under första halvan av 2018. Vi kan konstatera att aktörer som Olearys har en bra omsättning och även investerar i olika aktiviteter som ryms i deras lokaler. Vår uppfattning är att kännedomen om Destination Tolv Stockholm ökar.
				✓ Aktiv förvaltning/utveckling av konceptet och varumärket Tolv Stockholm
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
för det övergripande arbetet med Söderstaden				Tolv Stockholm fortsätter att utvecklas. Olearys har satsat än mer på att få till ett område med aktiviteter, mat och dryck för alla åldrar. Under hösten/vintern 2017 har en marknadsföringskampanj genomförts med inriktning på varumärket Tolv Stockholm och dess innehåll.
 Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	 Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för tillgänglighet uppfylls	100 %	100 %	
	Analys SGA Fastigheter arbetar aktivt med att alltid uppfylla byggnormerna för tillgänglighet. Detta är en hygienfaktor vid ny och tillbyggnad och ett starkt krav vid ombyggnation. I nr 3-4 2017 av tidningen JAGBLADET bestod två sidor av ett studiebesök på Ericsson globe. I reportaget avhandlades det hur byggnaden hanterar tillgänglighetsfrågor. Bland deltagarna var en person rullstolsbunden. Reportaget gav en positiv bild av Ericsson Globe, SGA Fastigheter och hur tillgänglighetsfrågor behandlas. Kul!			
				 Arbetsplatser ska utformas så att fysiskt funktionshinder inte är ett hinder
				Analys Høj- och sänkbara skrivbord, hiss och handikappanpassad toalett finns på arbetsplatsen.
				 Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
				Analys Bolaget har varit representerat i handikapprådet och bevakat samt drivit frågor gällande våra arenor.
 Tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena utreda hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher, i syfte att locka en				 Utredning ska genomföras tillsammans med AB Stockholm Live.
				Analys Analysen tillsammans med Stockholm live handlade till stor del om trygghet. Till följd av detta startade arbetet med belysning runt Ericsson Globe, annexet och området

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bredare publik				mot tele 2 arena. Detta arbete slutfördes under 2017. Vidare har trafik uppe på torget avhandlats där ambitionen är att bilar/lastbilar ska undvikas på torgmiljön. Åtgärder som vidtagits under 2017 är bland annat byggandet av höj och sänkbara pollare. Det har även skett förbättringar vid insläpp till evenemang för ökad trygghet. Numera sker visitation vid varje evenemang och larmbågar används i större utsträckning.
	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %	100 %	✓ Risken ska rangordnas och de tio högsta riskerna ska vara åtgärdade till 100 procent.
	Analys Bolagets riskanalys uppdateras årligen. Eventuella förändringar rapporteras månatligen på bolagets månadsmöten.			Analys De tio största riskerna identifierades och rangordnades. Arbetet sammanställdes i en rapport där även eventuella delar som är aktuella efter 2017-12-31 identifierades. Alla de tio riskerna är åtgärdade eller behandlade.

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Beslut togs i SGA Fastigheters Styrelse i slutet av 2017 gällande vilken aktör som tilldelas markanvisningen för norra byggrätten. Vinnande aktör blev Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall Projekt. Under 2018 startar detaljplanearbetet för utvecklingen av den norra byggrätten. Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Effektivisera arenorna och avyttra friställd mark för bostads- och lokaländamål.	 Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet.	100 %	100 %	 Uppdrag åt Exploateringskontoret att avyttra friställd mark.
	Analys Markanvisningstävling för den norra byggrätten är avgjord och vinnande konsortium blev Castellum, Wallenstam och Åke Sundvall Projekt. Markanvisningsavtal skrivs med vinnande konsortium Q1 2018.			Analys Arbetet med kommande avyttring av friställd mark fortsätter. En utredning pågår om konsekvenser av avyttring med hjälp av PWC.

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja arenorna och

lokalerna så effektivt som möjligt. En nära dialog med Stockholm Live sker för att säkerställa detta. Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av två träningsrinkar vilket ökar Stockholms Stads utbud av idrott och fritid på isrink.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter	  Andel evenemang som ställs in p g a tekniska system inte fungerar.	0 %	0 %	 Periodisk tillsyn av våra anläggningar för att säkerställa funktion.
	Analys Inga inställda evenemang pga tekniska system som ej fungerar			Analys Tillsyn av våra anläggningar görs efter upprättat schema. Vid fel eller egna iakttagelser upprättas i Cworks en order för att hantera detta.
	  Ronderingsgrad	64,46 %	80 %	 Varje månad ska 80 procent av alla ronderingar vara avrapporterade i CWorks och därmed slutförda.
	Analys Årsmålet för rondering nås ej. Årets utfall hamnar på 64,5% mot uppsatt mål 80%. Arbetsätt och annan prioritering är de enslikt största orsakerna till att vi ej når målet. Det pågår ett organisationsarbete för att förbättra våra arbetsätt vilket kommer att märkas 2018. Rondering och myndighetsbesiktningar är centrala delar för ett fastighetsbolag likt SGA Fastigheter.			Analys Uppsatt mål för 2017 på en ronderingsgrad av 80% uppnås ej. Vi når 64,5% vilket är en besvikelse. Vår ambition och övertygelse är att dessa siffror ska förbättras under 2018.

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stadens miljöprogram 2016-2019, det nionde miljöprogrammet i ordningen, har beslutats av kommunfullmäktige 2016. SGA Fastigheter bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giftfritt Stockholm*.

Bolaget har ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Bolaget fortsätter sitt förbättringsarbete enligt ledningssystemen ISO 50001 och 14001 mot *Ett klimatsmart Stockholm*.

Den verifieringsprocess med uppföljning av energiförbrukningen för Tele2 Arena där målsättningen har varit att nå klassningen Miljöbyggnad Guld är genomförd. Vi har erhållit klassificeringen under december 2017. En medarbetare har genomfört utbildning och blivit godkänd för att genomföra internrevisioner av energi- och miljöledningssystemet. Avsikten är att ytterligare en medarbetare ska genomgå utbildningen under 2018.

Företaget arbetar för att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) sker hållbart och miljöanpassat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	  Andel av avfallet som uppstår i byggprojekt och ska sorteras ut på plats för återanvändning, återvinning eller energiutvinning.	100 %	80 %	 Stickprov avseende avfallshantering i byggprojekt görs två gånger per år i de projekt som vid uppföljningstillfällena pågår.
	Analys I den fall vi själva utför byggprojekt sorteras avfall på plats vid varje tillfälle. I de fall vi anlitar ett upphandlat företag ställer vi kraven på detta företag att avfall ska sorteras och eventuellt miljöfarligt avfall omhändertas.			Analys Under 2017 har vi haft få byggprojekt och vi har därigenom kunnat kontrollera de projekt som berörs genom vår interna projektledare. Inga negativa avvikelser har upptäckts.
	  Minsta andel av de val av tekniska lösningar, system och övrig utrustning som görs ska baseras på LCC-kalkyler för upphandlingar över 100 tkr.	80 %	75 %	
	Analys Under 2017 har utbyte av befintlig utrustning skett vid ett antal tillfällen. Vi strävar alltid efter att hitta energieffektiva lösningar. Dock går det inte alltid att ersätta befintlig utrustning med det mest energieffektiva då de inte passar in i systemet som helhet. LCC-kalkyler genomförs alltid då vi har möjlighet att kunna dra nytta av arbetet.			
	  Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	2 %	2,5 %	
	Analys Energibesparingarna fortsätter och målet om 10% till 2019 kommer att vi uppfylla. För 2017 hamnade besparingen på 2,0 %			
 Resor inom arbetet ska vara hållbara	  Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	95 %	95 %	
	Analys Ett mål som inte är så lätt att följa upp. Tillvägagångssättet blir att prata med de personer som reser i tjänsten. I väldigt stor utsträckning består våra resor av buss och tunnelbana inom stockholm. Bil och taxiresor är extremt sällsynta. Vår bedömning är att vi med råge klarar uppsatt mål på 95 % kollektiva resor.			
	  Köpt energi (GWh)	15,4 GWh	43 GWh	
	Analys Målet uppfylls. För 2017 är beräkningsgrunden ändrad. Därav den stora skillnaden på periodens utfall mellan 2016 och 2017. Siffrorna verifierade av energicentrum 180119.			
	 Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.			
	Analys Tele 2 arena klarar miljöbyggnad guld dec 2017 enligt energiverifiering.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	37 MWh	40 MWh	
	Analys Tyvärr har vi haft svårighet med driften av solceller på Hovet p.g.a. åsknedslag. Svårighet att få fram reservdelar har gjort att detta inte har kunnat åtgärdas vilket gör att mål för solenergiproduktion inte har nåtts. Produktion på Tele2 Arena fungerar normalt. Ambitionen är att vi ska nå årsmålet 40 MWh under 2018.			

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel genomförda miljöchecklistor hos hyresgästerna	70 %	100 %	 Miljöchecklistor ska skickas ut till hyresgästerna som fyller i och returnerar till oss. Vi gör detta i syfte att erbjuda hyresgästerna en god verksamhetsmiljö.
	Analys Källsortering genomförs i olika fraktioner enligt plan. Uppföljning sker återkommande vid möten med hyresgästerna. Miljöchecklistor är framtagna och ett arbete med hyresgästerna gällande detta är påbörjat. Dock har vi inte hunnit genomföra detta fullt ut under 2017 på grund av resursbrist.			Analys Vi genomför ett kontinuerligt arbete gällande miljö samt sortering av avfall mot våra hyresgäster i samband med våra möten. Miljöchecklistor är framtagna och implementerade. Dock har vi inte genomfört detta hos alla hyresgäster på grund av resursbrist.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I samband med upphandlingar ställer bolaget krav på exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan. Bolaget har en upphandlingshandbok med riktlinjer från stadens program för upphandling och inköp. SGA Fastigheter följer stadens intentioner i den beslutade CSR-strategin som antogs av styrelsen under 2016. SGA Fastigheter bedriver ett arbete med att ansluta oss till kemikaliesystemet chemsoft och kommer att ha implementerat detta fullt ut senast till sommaren 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier	100 %	90 %	
	Analys Vår kemikalieansvarige har under 2017 fasat ut farliga kemikalier enligt ett systematiskt arbete genom Chemsoft. Under 2018 ska alla kemikalier finnas registrerade i Chemsoft.			
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	90 %	
	Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats.			

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen för att ta emot antingen praktikanter via Jobbtorg eller kommunala visstidsanställningar via arbetsmarknadsförvaltningen. Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Vi har under 2017 tagit emot en praktikant och planen är att även 2018 ta emot en praktikant eller visstidsanställning i samarbete med Jobbtorg eller arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolaget sysselsatte i år totalt 6 st sommarjobbare (ursprungligt mål 4). Rekryteringen genomfördes i samarbete med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. Sommarjobbarnas arbetsuppgifter var en del av det löpande arbetet inom bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Bolaget har tillsatt ett stockholmsjobb 2017. Vi erbjuder inte något praktikplats 2017. På grund av bolagets storlek har vi inte resurser att arbetsleda både Stockholmsjobb och praktikplats.			
	  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	6	4 st	
	Analys Vi överträffade uppsatt mål och kunde glädjande nog erbjuda 6 platser.			
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1	1 st	✓ Ha löpande kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen
	Analys Bolaget har tillsatt ett Stockholmsjobb under 2017 med gott resultat			Analys Vi har under 2017 haft kontinuerlig kontakt med arbetsmarknadsförvaltningen.
	   Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	6 st	4 st	
	Analys Sex ungdomar fick sommarjobb hos bolaget 2017			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyra från hyresgästerna där evenemangsbolaget Stockholm Live, är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är också en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget. Intäktsmässigt var 2017 ett sämre år från evenemangsbolaget Stockholm live sida. Främst märks det på Tele 2 arena där 2016 var ett starkt år med bland annat tre utsålda konserter med gruppen Kent.

Under slutet av 2017 samt början av 2018 genomförs såväl verksamhets- som ekonomisk granskning gällande arenaoperatörens verksamhet av PwC i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en viktig förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

Bolaget fortsätter att arbeta med att effektivisera de ekonomiadministrativa processerna. Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remissshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under 2018 och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn). Ständiga förbättringsarbeten i bolagets fastighetsunderhållssystem, C-Works, pågår också.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta				 Bolaget ska aktivt bidra till utvecklingen i området genom moderniseringsprojektet Globen och genom att avyttra markinnehav för bostadsexploatering.
				Analys Moderniseringsprojektet Ericsson Globe fortlöper enligt plan. Inriktningsbeslut taget hösten 2017 och behandlas i kommunfullmäktige januari 2018. Genomförandebeslut planeras till maj 2018. Beslut markanvisning för den norra byggrätten togs hösten 2017 i SGA Fastigheters styrelse. Avtal med vinnande konsortium kommer att skrivas under Q1 2018. Arbetet med den södra byggrätten fortsätter. En utredning pågår där PwC har ett uppdrag att titta på effekter av avyttring.
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	31,5 %	19,5 %	
	Analys Vi uppnår inte uppsatt mål för procentandelen administration och indirekta kostnader. Detta beror främst på att ej budgeterade kostnader för pensioner i samband med VD-avgång, ca 4 mnkr, samt att de totala operativa kostnaderna är lägre än budget, vilket leder till att de administrativa kostnaderna som andel ökar. Det är framför allt lägre underhållskostnader till följd av framflyttade åtgärder.			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-50 %	20 mnkr	
	Analys Orsaken till det lägre utfallet är senareläggning med hänsyn till ett eventuellt kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe samt garantiarbeten på Tele2 Arena.			
 Godkänd resultatnivå	  Avkastning på totalt kapital	0	0	
	Analys Bolagets avkastning är negativ.			
	  Resultat efter	-98,2	-129	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	finansnetto(mnkr)			
	Analys Resultat efter finansnetto är klart bättre än budget. Beror främst på lägre underhållskostnader samt lägre räntekostnader.			
	 Rörelseresultat i % av omsättning	0	0	
	Analys Rörelseresultatet är negativt i enlighet med budget.			

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift. Tillsammans med evenemangsbolaget ska SGA Fastigheter öka tryggheten i området i syfte att locka en bredare publik. Under slutet av 2017 har pollare monteras på torget mellan Ericsson Globe och Hovet för ökad säkerhet i området och minskad fordonstrafik.

Utifrån den jämställdhetskartläggning som genomfördes år 2016 har bolaget fortsatt att identifiera vilka ytterligare åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv. SGA Fastigheter har bland annat förstärkt belysningen under det gångstråk som leder runt Tele2 Arena, samt på Arenatorget.

Bolaget arbetar kontinuerligt för att öka kunskapen kring jämställdhetsarbetet och hur vi bemöter varandra och omgivningen.. På de månadsvisa personalmötena tas detta alltid upp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomför en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv.	Ja	Ja	 Utifrån årets jämställdhetskartläggning identifiera vilka åtgärder som är möjliga ur fastighetsägarperspektivet
	Analys Kartläggning är genomförd 2017 med utgångspunkt trygghet och säkerhet.			Analys Kartläggning genomförd och en rad åtgärder har genomförts under 2017. Se även dokument jämställdhetskartläggning 2017 SGA Fastigheter

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Årlig lönerevision har genomförts. Ambitionen är att ha marknadsmässiga löner och ta hänsyn

till genomförd kompetensutveckling. Flera medarbetare har under perioden påbörjat eller genomfört kompetensutveckling och därigenom fått utökade yrkesmässiga behörigheter.

Under hösten 2017 har frågan om hur vi bemöter varandra på arbetsplatsen diskuterats på våra personalmöten. Det har även klargjorts hur den enskilde kan och ska agera i de fall personen känner sig kränkt eller trakasserad. Det är nolltolerans mot kränkningar och sexuella trakasserier på SGA Fastigheter.

En CSR-strategi antogs av styrelsen under 2016. Arbetet med CSR-strategin kommer att utvecklas vidare och få fler skarpa mål under 2018. När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens, s.k. kompetensbaserad rekrytering, och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	75	83	
	Analys Nedgång huvudsakligen beroende på tre identifierade områden som kräver förbättring. Dessa tre är oklar målbild, chefenens stöd samt möteskultur. Vidare har en interimsvd-lösning haft negativ inverkan på resultatet.			
	  Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2	2	
	Analys Två friskvårdsaktiviteter har genomförts under 2017 med bra uppslutning.			
	   Index Bra arbetsgivare		93	
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas då delindex Jämnställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			
	   Index Psykosocial arbetsmiljö	77	89	
	Analys Nedgång huvudsakligen beroende på nedgång i delindex Ledarskap. Detta kan kopplas till att det varit en tf VD under 2016 och i början av aktuell mätperiod med fokus på ett större utredningsdirektiv framför organisationen.			
	   Sjukfrånvaro	1,7 %	4 %	
	Analys Sjukfrånvaron är fortsatt låg och hamnar på 1,68 % för 2017			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,2 %	4 %	
	Analys Sjukfrånvaron dag 1-14 är fortsatt låg och hamnar på			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	1,22% för 2017			

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

SGA Fastigheters hyresgäster ansvarar för verksamheten i bolagets fastigheter och lokaler, dels i arenorna via arenaoperatören Stockholm Live och dels i Tolv Stockholm via ett antal fristående restaurangaktörer. Bolaget har en dialog med hyresgästerna om jämställdhets- och jämlikhetsarbete och avser att kartlägga och följa upp hyresgästernas arbete rörande detta avseende aktiviteter och lokaler. Under 2017 har en jämställhetsuppföljning genomförts med fokus på evenemang och åtgärder för ökad trygghet i området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Vi kartlägger och följer upp våra hyresgästers jämställdhets- och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler.
				Analys Bolaget följer kontinuerligt upp våra hyresgästers arbete med jämställdhets- och jämlikhetsarbete. För bland annat idrottsevenemang är målsättningen att locka fler kvinnor och barnfamiljer. Projektet "fotbollutanfylla" har genomförts 2015-2017. Resultaten i 2017 års mätning visar att andelen kraftigt berusade personer har sjunkit med 40 procent i samband med att AIK, Djurgården och Hammarby spelat allsvenska fotbollsmatcher. Resultatet från skådespelarstudien som genomförts 2017 visar även att andelen kraftigt berusade personer som nekats inträde på arenorna har ökat med 150 procent och att andelen kraftigt berusade personer som nekats att köpa alkohol inne på arenorna har ökat med 78 procent jämfört med 2015. Siffrorna är glädjande på många sätt. Dessutom är det troligtvis en viktig faktor i arbetet med att locka olika grupper till evenemang i arenorna.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet pågår för att ta fram en handledning i avtalsförvaltning för att sedan kunna bedriva ett systematiskt uppföljningsarbete i enlighet med denna. Denna handledning är tyvärr försenad men kommer att slutföras under 2018. En analys av inköp har gjorts kopplat till att avtal finns. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2017 och detta arbete fortsätter under 2018. Bolaget har anmält sitt intresse för att delta i central upphandling av e-upphandlingsstöd och avtalshanteringsystem inom ramen för projekt VINST och även tecknat medlemskap hos SKL Kommentus för att ha möjlighet att utnyttja de upphandlingar och avtal som erbjuds den vägen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	
	Analys Bolaget ställer alltid krav vid relevanta upphandlingar på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte får ingå och målet bedöms att uppfyllas. Arbetet med införande av miljösystemet chemsoft har strukturerat vårt arbete med olika ämnen.			
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	80 %	100 %	 En handledning i avtalsförvaltning inom SGA Fastigheter kommer att införas år 2017
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Vi är tyvärr inte klar med vår handledning i avtalsförvaltning vilket kommer ske under 2018. Däremot har arbetet med upphandling av avtal förbättrats under 2017. Ett flertal ramavtal har upphandlats under 2017. Vidare har samarbete inletts med SKL Kommentus med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där.			Analys Vi har inte lyckats färdigställa en handledning i avtalsförvaltning vilket var målet för 2017. Orsaken är bland annat att ansvarig person sa upp sig och avslutade sin anställning under 2017. Denna uppgift behöver färdigställas under 2018.

Bolagsspecifika inriktningar