

Utfallsrapport Tertial 2 2018

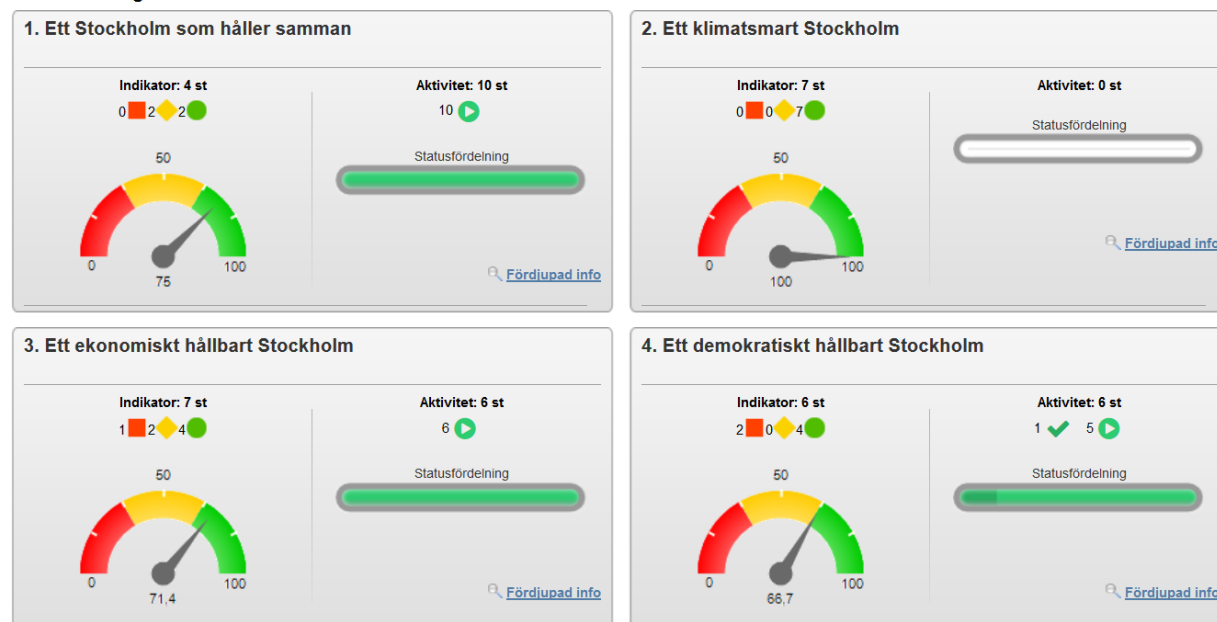
Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	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	6
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
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	9
Bolagsspecifika inriktningar	10
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	10
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	10
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	10
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	11
Bolagsspecifika inriktningar	13
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	13
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	13
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	14
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	15
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	16
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	16
Bolagsspecifika inriktningar	17

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Under 2018 fortsätter bolaget arbeta 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. Vi utvecklar under hösten 2018 detta uppföljningsarbete för att säkerställa att vi erhåller rätt intäkter i vårt hyresförhållande gentemot arenaoperatören.

Bolaget kommer också öka bevakningen av evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat. Vi har även inlett ett samarbete med landets övriga större arenaägare för att utbyta erfarenheter.

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd pågår. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om villkor och gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster. Målet är att alla ska ha god kunskap om gränsdragningsfrågor under 2018. Under 2018 har vi jobbat med att bemanna upp vår organisation efter personalavgångar och vi har snart en organisation på plats som skapar bättre möjligheter för bolaget att utvecklas till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under 2018 arbetat vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. En second opinion genomförs under 2018 för de komplicerade delarna gällande rigg och nedskalningslösningar. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas i Q1-Q2 2019.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett markanvisningsavtal med det vinnande konsortiet kommer att tecknas under 2018. Även planavtal med Stadsbyggnadskontoret kommer att tecknas.

Ett samarbete är påbörjat våren 2018 med Stockholms hamn AB där SGA Fastigheter har fått möjlighet att hyra in personal för att driva arbetet framåt både gällande moderniseringsprojektet och utvecklingen av den norra byggrätten. Detta är ett bra sätt för ett

litet bolag som SGA Fastigheter med begränsade resurser att hantera komplicerade projekt.

Under 2018 kommer förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten att behandlas vidare. Frågan drivs främst genom Stockholm Stadshus AB försorg.

Resultatet för tertial 2 är -32,6 mnkr. Totalt för tertial 1 och 2 är resultatet -68,3 mnkr.

I jämförelse med Budget helår 2018 (resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner) är resultatet bättre än förväntat. Prognosen för helår är -104 mnkr i jämförelse med ovanstående budget om -110 mnkr.

Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Då bolaget är relativt litet, sett till interna resurser, ses med fördel ett samarbete med andra mindre bolag så att våra resurser kan utnyttjas optimalt. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift.

2018 genomförs ett arbete med att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. Ett genomarbetat förslag är nu framtaget som grund inför kommande beslut.

Bland förbättringar som är tänkt att genomföras:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, skyltning med mera

Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Arbetet tillsammans med bland annat arenaoperatör för tryggare evenemang ger resultat. I undersökning genomförd under våren 2018 ”fotboll utan fylla” har bland annat antalet personer som druckit alkohol samt antalet berusade på matcher minskat mellan 2015 och 2017.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Kontinuerlig uppföljning av fokusområden i CSR-strategin
				Analys Bolaget bedriver uppföljning av framtagna CSR-strategi från 2016-09-29. Prioriterade aktiviteter återfinns nedan i detta dokument där bland annat åtgärder för ett attraktivt och tryggt område finns med. Under hösten 2018 kommer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				arbetet med översyn CSR-strategi att ske.
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				 Handlingsplan för fastighetsutveckling
				Analys Arbetet pågår med utveckling av området. Under 2018 tas plan för bland annat bättre skyltning samt ökad belysning fram tillsammans med andra aktörer i området.
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				 Aktiv förvaltning/utveckling av Globenområdet som en attraktiv destination
				Analys Arbete pågår gällande tydligare skyltning, belysning, papperskorgar etc för Globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. Även för Tolv Stockholm pågår ett arbete med att öka attraktiviteten tillsammans med aktuella aktörer. Vår ambition är att få till ett inbjudande och tryggt entreområde. Bland annat belysningen vid entreområdet är prioriterat.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				 Genomföra krisövning 2018
				Analys Krisövning kommer att genomföras i slutet av 2018 i samarbete med bland annat Enskede-Årsta Vantör stadsdelsförvaltning. Planering pågår.
 Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	  Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tillgänglighet uppfylls			
	Analys Vi ska själva tillgänglighetskraven vid ombyggnation. Vid nybyggnation är tillgänglighetskraven ett skallkrav. Vi har en ständig dialog med våra hyresgäster gällande ombyggnationer och ställer kraven att de ska tillgänglighetsanpassa ombyggnationer.			
				🟢 Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
				Analys Bolaget är representerat i handikapprådet och driver frågor gällande våra arenor.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				🟢 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet
				Analys Trygghetsskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Det pågår ett arbete med att säkerställa visitering på alla evenemang i området tillsammans med hyresgäst och arrangörer.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Under 2018 startar detaljplanearbetet via den exploatör som bolaget tecknar markanvisningsavtal 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 samt södra byggrätten	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten
	Analys			Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnande konsortium under 2018. Arbetet med framtagande av detaljplan är påbörjat. Vi har bemannat upp oss med inlånade resurser från Stockholms hamn AB.			Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter. En utredning pågår om konsekvenser av avyttring södra byggrätten med hjälp av PWC.

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

Bolaget arbetar aktivt tillsammans med Stockholm Live i syfte att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt.

Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av en till 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	 Arenabesök	1 800 000	2 000 000	 Öka antalet besökare till arenorna
	Analys I samarbete med våra månadsmöten med hyresgäst Stockholm live analyserar vi besökssiffror. Vi betonar betydelsen av besökarantal till våra arenor. Vår bedömning är att vår hyresgäst inte kommer nå 2 000 000 besökare 2018. Stockholms Lives prognos per 2018-08-31 för helåret 2018 hamnar på 1 800 000 besökare. Vi ser att hyresgästens förmåga att locka evenemang till framför allt Tele2 Arena kan förbättras avsevärt.			Analys Besökssiffror och beläggning är en stående punkt på de ledningsmöten som sker var 14:e dag med Stockholm Live. Från SGA Fastigheters sida är detta en mycket viktig punkt då det är avgörande för våra intäkter från våra arenor. SGA Fastigheter har även ett ansvar att vara lyhörda och marknadsuppdaterade för vad som efterfrågas av en modern arena för att kunna erbjuda en attraktiv produkt.
	 Besökare Tolv Stockholm	1 200 000	1 400 000	 Öka antalet besökare till Tolv Stockholm
	Analys Pågående arbete med övriga aktörer gällande skyltning och belysning bedömer vi ska ge en positiv effekt på besökarantal Tolv Stockholm på sikt. Den varma sommaren har haft en negativ inverkan på besöksantalet till Tolv Stockholm enligt våra hyresgäster. Vår bedömning är att årsmålet ej kommer att uppnås. En mätning av besöksantal ska genomföras i slutet av 2018.			Analys Dialog och samarbete med de olika hyresgästerna är viktigt. Arbete pågår på hur entre till Tolv Stockholm kan göras mer attraktiv och upplevas tryggare.. Utöver detta pågår ett skylt- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				belysningsarbete med andra aktörer i området som vi bedömer kommer inverka positivt på besökarsiffrorna till Tolv Stockholm på sikt..
				 Tillgänglighet under moderniseringsprojektet Ericsson Globe
				Analys Beslut genomförande av projektet Modernisering Globen kommer under Q1 2019.

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*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Utöver de indikatorer som har föreslagits som del av miljöprogrammet arbetar bolaget med färdigställande av Tele2 Arena.

Revision för Miljöbyggnad Guld i Tele2 Arena genomfördes i slutet av 2017 och vi erhöll klassificeringen. Arbeta pågår nu med att uppdatera vårt energiledningssystem för en enklare användning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	2,5 %	2,5 %	
	Analys Energibesparingarna fortsätter och målet om 10% till 2019 kommer uppfyllas. Energibesparingsmålet på minst 2,5% ska uppfyllas för 2018. Prognosen visar på en något större besparing än 2,5 % för 2018.			
 Resor inom arbetet ska vara hållbara	 Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	100 %	100 %	
	Analys Dialog med alla som reser i tjänst. I princip alla resor sker med tunnelbana eller buss.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi (GWh)		41 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. För tertial 1 var utfallet 3,2 GWh och för tertial 2 2,1 GWh, sammanlagt utfall för 2018 5,3 GWh.			
	 Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %	100 %	
	Analys Tele 2 arena klarade miljöbyggnad guld dec 2017 enligt energiverifiering. Kommande ombyggnation av Ericsson Globe ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		40 MWh	
	Analys Soldriften fungerar enligt plan. För perioden januari till augusti 2018 har soldriften producerat 34,5 MWh. Årsmål om 40 MWh beräknas uppfyllas.			

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. Detta arbete slutförs under 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 %	100 %	
	Analys Alla kemikalier ska finnas registrerade i Chemsoft 2018. Arbetet är i slutskede och kommer därefter hamna i ett förvaltningsläge med uppdateringar efter behov och händelse.			
	 Andel bygg- och	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats.			

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen. Under perioden november 2017 – augusti 2018 har vi tagit emot en person från jobbtorg Stockholm. 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. Planen är att ta emot en praktikant eller visstidsanställning per år och arbetet sker tillsammans med Jobbtorg eller arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	6 st	
	Analys SGA Fastigheter tog emot 6 stycken feriearbetare sommaren 2018. Lyckad sommar med både nöjda feriearbetare och nöjt företag.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	
	Analys SGA Fastigheter har tillsatt en person från jobbtorg Stockholm under perioden november 2017 till augusti 2018.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som	0 st	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lärlingsverksamhet	Jobbtorg Stockholm matchar			
	Analys På grund av bolagets storlek har vi inte resurser att arbetsleda både Stockholmsjobb och praktikplats som det ser ut just nu			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyra från hyresgästerna där evenemangs-bolaget 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. Det har genomförts en grundlig genomlysning av intäkter och kostnader för 2016 och diskussion är inledd med Stockholm Live gällande analysen av detta.

Under 2018 kommer såväl verksamhets- som ekonomisk granskning att genomföras av PwC i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en avgörande förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under 2019 (försenad gentemot föregående rapportering) och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Arbetet med att utvärdera fastighetssystem lämpliga för SGA Fastigheter är påbörjat. Tanken är att ersätta befintligt fastighetssystem med ett modernare.

Investeringarna uppgår under perioden till 5,3 mnkr bestående av olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll av Tele2, Globen och Hovet.

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				 Bidra till utvecklingen av området kring Ericsson Globe
				Analys Arbetet pågår gällande kommande modernisering Ericsson Globe. Vidare pågår arbete med kommande stadsutvecklingsprojekt för norra byggrätten.
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad	 Uppföljning resultatmått driftsnetto	100 %	-1 Mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	Analys En ny indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftnetto är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning för bolaget. För tertial 2 uppnås ett positivt driftnetto på 4,4 Mnkr. Det positiva driftnettot beror bland annat på lägre kostnader för akut, förebyggande och planerat underhåll. Att det akuta underhållet sjunker är bra men att kostnaderna för förebyggande och planerat underhåll sjunker är inte bra på sikt. Analys och planering av underhåll framledes pågår.			
				▶ Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Analys Arbete pågår både internt och mot hyresgäst. Viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning i befintliga hyreskontrakt. Under hösten 2018 kommer en genomgång med all personal hållas för ökad kunskap och samsyn gällande kontrakt och gränsdragningslistor.
				▶ Översyn processer fakturering
				Analys Ny rutin gällande fakturering sjösatt. Arbetet fortsätter med att identifiera fler förbättringar av faktureringsrutin. På sikt kommer ett nytt fastighetssystem bidra till ett än mer effektivt sätt att hantera vår fakturering.
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	19,6 %	19 %	
	Analys Vi uppnår inte uppsatt mål för procentandelen administration och indirekta kostnader. Vi hamnar på 19,6% för Tertial 2 mot årsmål 19%.			
 God budgetföljksamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-14,29 %	35 mnkr	▶ Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Utfall investeringar Tertial 2 hamnar på 5,3 Mnkr vilket är enligt plan. Det är främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe som genererat summorna. Totalt utfall 2018 är 17,3 Mnkr. Prognos helår investeringar 30 Mnkr vilket är 5 Mnkr lägre än ursprunglig budget investeringar.			Analys Stadens modell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe. Beslut genomförande beräknas till Q1 2019

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-32,6	-110	
	Analys Resultatet för Tertial 2 (-32,6 Mnkr) är i paritet med budgeterat. Resultat 2018 tertial 1+2 hamnar på -68,3 Mnkr vilket ligger i paritet med budget för motsvarande period. SGA fastigheters helårsbudget är på -110 Mnkr. Lägre intäkter än budgeterat men lägre kostnader drift, underhåll och personal väger upp resultatet. Prognos för Tertial 2 tar hänsyn till förändringar som vi bedömer påverkar årsresultatet.			
				  Följa upp evenemangssverksamhetene i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat
				Analys SGA Fastigheter har sjösatt ett uppföljningsarbete med tillhörande checklista för våra månadsvisa uppföljningar med arenahyresgästen. Dessa månadsvisa uppföljningar behandlar bland annat dåtid med redovisning och framtid med prognoser. Detta är en prioriterad fråga för bolaget.
				 Internkontrollplan 2018
				Analys Internkontrollplanen är ett viktigt styrinstrument. Vi har under de senaste månaderna gjort betydande framsteg inom de två delarna som vi har störst förbättringspotential inom; direktupphandling och avtalsuppföljning. Rapport internkontrollplan 2018 sammanställs i början av 2019.

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Under hösten 2017 genomfördes en jämställdhetsuppföljning och tanken är att göra en ny uppföljning 2018. SGA Fastigheter kommer vidare att följa upp hyresgästernas jämställdhets-

och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler.

Kartläggningen är indelad i fyra delar:

1. Samhällsekonomiskt bidrag
2. Genomförda evenemang
3. Besökare
4. Åtgärder för ökad jämställdhet

Under 2017 har säkerhetsseminarium genomförts för de aktörer som verkar i globenområdet. Syftet är bland annat att sprida kunskap om vikten av uppmärksamhet vid avvikande beteenden, misstänkta föremål etc. Ett liknande seminarium kommer även att hållas i slutet av 2018.

Satsningarna på säkerhet bidrar till att höja den generella upplevelsen av besök i arenaområdet och till ökad trygghet. Säkerhetsläget har förändrats efter händelserna på Drottninggatan samt dådet utanför arenan i Birmingham där Ariana Grande uppträdde. Eftersom kvinnor i genomsnitt upplever större otrygghet än män vid vistelse i publika miljöer med begränsad belysning och/eller med begränsad uppsyn är detta också en viktig jämställdhetsfråga (se exempelvis Boverkets rapport "Plats för trygghet - Inspiration för stadsutveckling").

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätt arbeta med 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 kommer ske i slutet av 2018			Analys Uppföljning kommer ske igen i slutet av 2018 och lämpliga åtgärder ska tas fram.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

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.

Under hösten 2018 inleds ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult, Walk the talk. Syftet är att utveckla bolaget till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Resultaten från genomförd medarbetarundersökning 2018 är analyserat och ska leda till aktiviteter för att utveckla bolaget. Arbetet med Walk the talk är ett viktigt steg i denna utveckling. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	66	83	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Nedgången beror på att vi har haft en turbulent tid i bolaget med personalomsättning. Nu är organisationen i princip fulltalig och resan uppåt i index är startat. Vi kommer under hösten/vintern 2018 genomföra ett organisationsarbete för all personal tillsammans med en extern organisationsutvecklingskonsult.			
	SGA  2	2		
	Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.			
	Analys En friskvårdsaktivitet har genomförts och en till planeras att genomföras under november eller december.			
	   Index 84			 Kompetensutveckling
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas då delindex Jämnställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			Analys Vi bedömer att vårt mål om 5 kompetensutvecklingsdagar per anställd ska uppfyllas. Ett arbete med organisationsutveckling inklusive personlig utveckling är inledd tillsammans med en extern part. Detta arbete kommer pågå under resterande del av 2018 samt under kvartal 1 2019.
	   6,2 %	6,2 %	4 %	
	Analys En långtidssjukskriven person driver upp vårt snitt. Tillsammans med en långtidsskadad person under T1 gör att vi inte når uppsatt mål för sjukskrivning. Vi kommer inte nå uppsatt mål helår på 4%			
	   0,1 %	0,1 %	2 %	
	Analys Sjukfrånvaron dag 1-14 under T2 är mycket låg. På helår beräknas mål sjukfrånvaro dag 1-14 uppnås.			

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Vid event som bedöms kunna bli oroliga läggs extra resurser där. SGA Fastigheter arbetar med Stockholm Live och arrangerar för att säkerställa att alla besökare till event på våra arenor ska passera säkerhetsbåge eller genomgå visitering för ökad trygghet på arenorna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena arbeta för ökad trygghet och säkerhet				 Säkerhetsåtgärder Globenområdet
				Analys Ett säkerhetstänk genomsyrar verksamheten. Krisövning ska genomföras under senhösten 2018. Fysiska hinder såsom stora krukor och pollare är utplacerade för att förhindra ovälkommen trafik.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

SGA Fastigheter har genomfört anpassning till regelverket inom GDPR som trädde i kraft 25:maj 2018. Ambitionen är att både internt och externt ge en tydlig bild av att vi följer regelverket och lever upp till kraven i förordningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra anpassningar för GDPR
				Analys Anpassning genomförd till 25:e maj 2018 enligt plan. Ett fortsatt arbete med att strukturera data och dokument pågår hela 2018.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2017 och detta arbete har fortsatt under 2018. Vi har vidare anslutit oss till SKL Kommentus under hösten 2017 för bättre möjligheter till bra upphandlingar. Under 2018 har denna anslutning resulterat i ett flertal upphandlingar. I samarbete med Stadens revisorer har kontroll att direktupphandling skett under augusti 2018 med gott resultat.

Ett arbete har inletts med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Detta arbete ska vara klart senast 2018-12-31.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för	90 %	90 %	 Kvalitetssäkring av upphandlingsprocessen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	systematisk uppföljning har tagits fram			
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Arbetet med upphandling av avtal har förbättrats avsevärt under 2018. Ett flertal ramavtal har upphandlats och ett samarbete är inlett med SKL Kommentus med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där.			Analys Arbetet med att öka kvalitén på vår upphandlingsprocess är i full gång. Ett systematiskt sätt att hantera inköp med tillhörande avtal är sjuksatt. Vår ambition är att före 2018-12-31 ska upphandlingsprocessen med tillhörande avtal vara fullt implementerad.
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Bolaget ställer krav på socialt ansvar både vid ramupphandlingar och direktupphandlingar. Vi kommer under 2018 arbeta vidare mot ett genomförandebeslut av modernisering Globen och där kommer relevanta miljö- och sociala krav ställas.

Bolagsspecifika inriktningar