

Utfallsrapport Tertial 2 2019

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

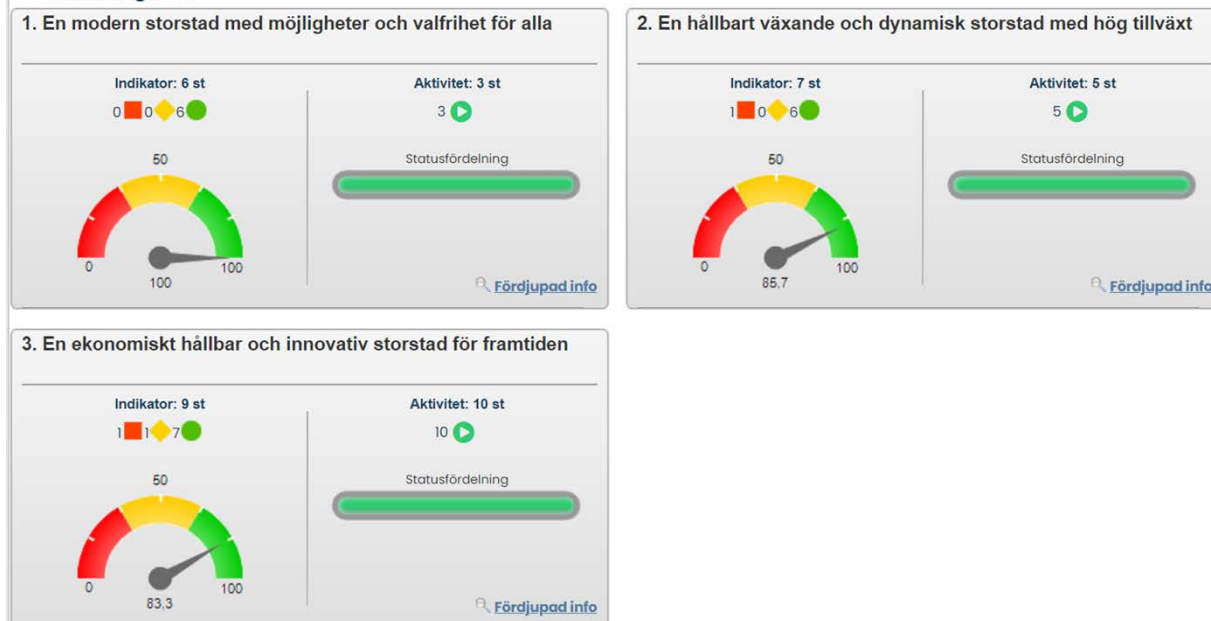
Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svensk-kunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	6
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	6
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	7
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	7
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	7
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	8
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	8
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	8
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	9
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	12
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	12
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	14

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt SGA Fastigheter

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Under 2019 har bolaget fortsatt att 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. Bland möten kan nämnas strategiska möten, verksamhetsavstämningar och ekonomiska månadsmöten.

Bolaget kommer följa upp evenemangsverksamheten i arenorna ännu mer strukturerat under 2019. Detta arbete kommer kontinuerligt sammanställas, analyseras och presenteras för berörda parter. Ett effektmål är att säkerställa att evenemangsverksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

Under 2019 kommer Bolaget investera i ett nytt fastighetssystem för att höja kvalitén och effektiviteten i verksamheten. Ambitionen är att systemet ska vara i full drift januari 2020. Under året har bolaget träffat ett flertal systemleverantörer för att bilda sig en uppfattning om fastighetssystem på marknaden. Därefter har förfrågan publicerats och offerter inkommit. Enligt tidplan kommer kontrakt skrivas med vinnande aktör hösten 2019. I samband med detta arbete pågår även en genomlysning av ett flertal processer och arbetssätt för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.

Under 2019 planeras och genomförs det för ett flertal underhållsåtgärder i framförallt Globen samt Hovet. Bland annat har ny matchbelysning installerats i Hovet under sommaren 2019. Denna installation kommer leda till avsevärd minskning av elförbrukning. Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är fortsatt viktiga men i dagsläget är tidplanen för modernisering inte fastställd.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Under de närmaste åren kommer byggrätten med stor sannolikhet att användas som bussterminal och generera intäkter för bolaget. Konsortiet kvarstår som vinnare av markanvisningstävlingen och ambitionen är att teckna ett markanvisningsavtal under de närmaste åren.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter tillsammans med ägaren. Utfallet för investeringar i perioden är 12 mnkr. Bolaget justerar prognosen helår till 16 mnkr från 25 mnkr vid förra prognostillfället. De budgeterade investeringarna 2019 uppgick till 69 mnkr. Den stora skillnaden mellan prognos och budget beror på ej fastställd tidplan för genomförande modernisering Globen.

Utfall Tertial 2 ger ett resultat på -54 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner.

Prognos 2 för helåret 2019 visar på ett resultat på -98 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner vilket är klart lägre än budget 2019. Till största del beror prognosförändringen på att underhållsåtgärderna ej kommer bli lika omfattande 2019 som planerat. Även räntekostnaderna är fortsatt lägre än budgeterat vilket har lett till prognosförändring för tertial 2.

Budget 2019 beslutades till -117 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner.

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.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

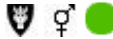


Analys

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och 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. Även under 2019 planerar bolaget att ta emot en praktikant eller visstidsanställning.

Bolaget har vidare tagit emot 6 stycken sommarpraktikanter under 2019 genom stadens försorg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	6	6 st	
	Analys Bolaget tog emot 6 ferieplatser 2019. Tack vare bra planering klarar vi av detta antal trots bolagets storlek.				
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	1	1	
	Analys Bolaget planerar att tillhandahålla 1 plats från jobbtorg Stockholm under slutet av 2019. Denna nivå bedöms vara lämplig i förhållande till bolagets storlek. Under 2018 tog bolaget emot 1 person.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0	0 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i



Analys

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Bolaget arbetar även för att Stockholm Live och arrangörer ska säkerställa att alla besökare till event på våra arenor passerar säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Vidare samverkar bolaget med Stadsdelsförvaltningen för ökad trygghet i globenområdet.

2018 genomfördes ett arbete med att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området.

Bland förbättringar som är tänkt att genomföras under 2019-2020:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera.

Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Under hösten 2019 kommer ny belysning monteras vid entré till Tolv Stockholm. Ambitionen är att ge ett mer välkomnande och samtidigt tryggt entréområde.

Under 2019 har ledningsgruppen i Bolaget genomfört krisledningsövningar för att öka kunskapen för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att tillsammans evenemangsbolaget Stockholm Live AB arbeta för ökad trygghet och säkerhet					 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet
					Analys Trygghetsskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Bolaget deltar på ett flertal säkerhetsgenomgångar inför evenemang som uppvisar en högre säkerhetsrisk. Bolaget har deltagit i evenemangshyresgästens krisövning 2019. Vidare har Bolagets ledningsgrupp genomfört krisövningar under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					perioden för att öka kunskaperna vid eventuell incident. Under 2019 och 2020 kommer skyltar och belysning förbättras i samarbete med övriga aktörer i globenområdet. Under våren genomförde polis och räddningstjänst en terrorbekämpningsövning utanför Tele2 Arena
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)			100 %	
	Analys SGA Fastigheter identifierade totalt 18 sårbarheter av olika dignitet, och 13 av dem har SGAF valt att arbeta vidare med (<i>inte "åtgärda"</i>), varav flertalet ingår i bolagets löpande verksamhet och arbetsmiljö- och säkerhetsarbete. Många av sårbarheterna har även ett beroende till andra aktörer, så som hyresgäster, arrangörer och verksamheter i området. Ett fåtal av dessa ser bolaget behöver extra fokus, och därför jobbar bolaget med dessa sårbarheter tillsammans med berörda aktörer under 2019-2020. Det gäller stort och smått, från led-ljus istället för värmeljus till bengaler under matcher				
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser					 Aktuella åtgärder inom risk och sårbarhetsarbetet
					Analys En krisövning är genomförd tillsammans med Enskede-Årsta Vantör stadsdelsförvaltning. Vidare har bolagets ledningsgrupp, tillika krisledningsgrupp, genomgått krisledningsövning under våren 2019.

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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 Det långsiktiga arbetet med avyttring fortsätter tillsammans med Stadshus AB.				Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB.
 Fortsatt genomföra kartläggningar av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	  Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv.	Ja		Ja	
	Analys Kartläggningen för 2018 genomfördes i början av 2019. Under 2019 fortsätter arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder för att alla ska känna sig välkomna till arenorna. Under 2019 kommer både belysning kompletteras för Tolv Stockholm och skyltning tydliggöras. I december 2019 kommer nästa kartläggning genomföras				

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

—

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Resor inom arbetet ska vara hållbara	  Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun			100 %	
	Analys Bolaget för en ständig dialog med alla som reser i tjänst. I princip alla resor sker med tunnelbana eller buss.				
	  Nybyggnation ska vara			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.				
	Analys Tele 2 arena bekräftades för miljöbyggnad guld hösten 2018 enligt energiverifiering. Den planerade ombyggnationen av Globen ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.				

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov



Analys

Arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten fortsätter. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet



Analys

Bolaget arbetar för att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) sker hållbart och miljöanpassat. I princip alla transporter i tjänst sker per buss, tunnelbana eller elbil.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring



Analys

Bolaget arbetar långsiktigt med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker även med Stockholm Live för att säkerställa ett bra resultat. Ett arbete är inlett med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering. Enligt gällande tidplan kommer arbete resultera i ett underlag för upphandling våren 2020.

Genom ett deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar vi till att tillvarata bolagets och Stadens intressen.

Bolaget ska fortsatt aktivt bidra i styrgrupp för stadens evenemang där Bolagets Vd ingår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med Globenområdets					 Aktiv förvaltning/utveckling av Globenområdet som en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft					attraktiv destination genom deltagande i samfällighetsföreningen.
					Analys Arbete pågår gällande tydligare skyltning, belysning, papperskorgar etc. för Globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. För Tolv Stockholm pågår ett arbete hösten 2019 med att öka attraktiviteten genom bland annat ökad belysning vid entréområden. Under 2019-2020 fortsätter åtgärder med bland annat förstärkt skyltning i Globenområdet.
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden					 Styrgruppsdeltagande för utveckling Stockholm Entertainment District.
					Analys Bolaget deltar i olika grupper gällande utvecklingen av slakthusområdet i Söderstaden. Samarbete pågår bland annat med exploateringskontoret för att tillvarata bolagets intressen i området.
 Tillsammans med Stockholm Business Region stärka Stockholms attraktionskraft inom evenemang					 Samarbetsforum Evenemang Stockholm
					Analys Bolaget deltar aktivt i Stadens samarbetsforum för evenemang i Stockholm.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Analys

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 miljöledningsarbete. Utöver de indikatorer som

finns som del av miljöprogrammet arbetar bolaget bland annat arbeta med färdigställande av Tele2 Arena. Detta arbete beräknar bolaget att slutföra under 2020. Bolaget erhöll verifiering Miljöbyggnad Guld under oktober 2018 för Tele2 Arena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att energieffektivisera sina verksamheter så att stadens mål om minskad energieffektivisering uppnås	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)			2,5 %	
	Analys Bolaget kommer inte uppfylla målet om energiminskning på minst 10 % för åren 2016-2019. Prognosen för perioden 2016-2019 visar på en energiminskning på 4,3 %. Den stora utmaningen för bolaget är att energiförbrukningen är starkt kopplat till antalet evenemang samt evenemangssort som genomförs i bolagets arenor. 2019 är ett starkt evenemangsår med stora konserter i Tele2 Arena som genererar betydande energiförbrukning. Bolaget har anställt en teknisk chef med specialistkompetens inom energi och vår ambition är att jobba intensivt med energifrågor som berör både oss som bolag samt våra hyresgäster.				
 Arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi					 Åtgärder energieffektiviseringar
					Analys Bolaget kommer under året och kommande år genomföra underhållsåtgärder både på Globen och Hovet som innebär möjligheter till energieffektiviseringar. Bland åtgärder kan nämnas moderna ventilationslösningar som sparar energi. Under sommaren 2019 har matchbelysningen byts på Hovet vilket kommer leda till omfattande energibesparingar. I april 2019 anställde Bolaget en teknisk chef med specialkompetens energi. Denna person har ett särskilt ansvar för våra energieffektiviseringar framöver.
 Minska mängden avfall som uppkommer i verksamheterna. Där					 Materialåtervinning
					Analys Bolaget har

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå l	Aktivitet
det är möjligt ska avfallet återanvändas, materialåtervinnas eller energiåtervinnas.					identifierat byggåtgärder som ett område där återvinning kan ske i en större omfattning än idag. Bolaget arbetar med materialåtervinning inom bygg men planerar att göra det än mer systematiskt under 2019 och kommande år. Bolaget har ett omfattande underhållsprogram framför sig vilket gör att materialåtervinning blir än mer aktuellt.
	SGA  Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier			100 %	
	Analys Bolaget har slutfört arbetet med registrering av alla Kemikalier i Chemsoft. Därefter vidtar nu ett förvaltningsläge för där vi ska bibehålla denna standard för våra kemikalier. Alla våra produkter ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier.				
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			100 %	
	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. Under perioden har en byggentreprenad startat.				
	 Köpt energi (GWh)			12 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. För 2019 beräknas köpt energi uppgå till 11 GWh. Under året har köpt energi uppgått till 6,7 GWh vilket är något lägre än förväntat.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål I	Aktivitet
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			40 MWh	
	Analys För perioden har solcellerna producerat 33,9 MWh vilket ligger i paritet med plan för att uppnå årsmålet på 40 MWh.				

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Analys

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.

Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en avgörande förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

Bolaget genomför såväl verksamhets- som ekonomisk granskning av arenahyresgästen tillsammans med extern part. Fokus är främst mot kostnadsmassan på Tele2 Arena och dess giltighet mot gällande hyreskontrakt.

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har genomförts under 2018 och arbetet har fortsatt under 2019. Ett arbete pågår även med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Genom ett effektivt och strukturerat arbetssätt kommer bolaget kunna sänka kostnaderna.

Bolaget har genomfört ett arbete med att minska andelen inhyrd personal och konsulter under perioden. Bolaget har bemannat upp organisationen internt vilket innebär högre personalkostnader men en än större besparing på externa kostnader.

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. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

Investeringarna uppgår under perioden till 12 mnkr. Planeringsarbete pågår för en rad åtgärder som kommer ske under tertial 3 samt under 2020. Bolagets prognos 2 2019 för investeringar är 16 mnkr. Detta är en sänkning från prognos 1 som låg på 25 mnkr.

Budget investeringar totalt för 2019 är 69 mnkr. Den stora prognosförändringen beror främst på att tidpunkten för modernisering Globen är framflyttad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål I	Aktivitet
					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå l	Aktivitet
 Fortsätta arbeta tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.					 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ska fortsätta att arbeta tillsammans med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.
					Analys Arbetet med kommande avyttring av södra byggrätten pågår tillsammans med ägare. För den norra byggrätten fortsätter arbetet med berörda parter inför en kommande avyttring. Bolagets VD är ansvarig för aktiviteten från bolagets sida.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader			19 %	
	Analys Periodens utfall i % är 18,1 mot budgeterat 19. Arbeta pågår kontinuerligt i bolaget med att vara kostnadseffektiva och affärsmässiga.				
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-76,81 %	16 mnkr	69 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Under perioden har investeringarna uppgått till 12 mnkr främst kopplade till utredning Globen samt matchbelysning hovet. Prognosen sänks rejält för helår till 16 mnkr då större investeringar kopplat till Globen är framflyttade. Planeringsarbete för kommande åtgärder pågår. En projektledare anställs per nionde september vilket kommer öka tempot för investerings- och underhållsprojekt.				Analys Stadens modell för investeringar är använd i rapportering kommande projekt modernisering Globen. När beslut gällande genomförande kan ske är osäkert i dagsläget.
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-54	-98	-117	 Följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat
	Analys Periodens resultat efter finansnetto är avsevärt bättre än budgeterat. Detta beror främst på lägre räntekostnader samt lägre drift- och underhållskostnader jämfört med budget.				Analys Bolaget genomför månadsvisa avstämningar med Stockholm Live gällande evenemangsverksamhet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål I	Aktivitet
					och ekonomiredovisning. Detta arbete ska fortsätta samt utvecklas för att än bättre kunna säkerställa rätt intäkter och kostnader för Bolaget. Under perioden har bolaget identifierat att uppföljningen av respektive evenemang kan förbättras och ska utveckla det uppföljningsarbetet under 2019.
	 Uppföljning resultatmätt driftsnetto	100 %		-9 Mnkr	 Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
	Analys Vårt interna resultatmätt driftsnetto visar på ett positivt resultat på 14 Mnkr för perioden. Detta resultat är avsevärt bättre än årsmålet på -9 Mnkr. Skillnaderna förklaras främst av att kostnadsmassan för drift och underhåll är klart lägre än budgeterat. Även energikostnaderna är något lägre än budgeterat. Det pågår ett arbete för alla anställda i att vara kostnadseffektiva samt ta betalt för de tjänster vi utför. Vi ser tydliga tecken på att detta arbete är framgångsrikt.				Analys Arbete pågår både internt och externt mot hyresgäst. Det är viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning. Bolaget har haft genomgång med all personal för ökad kunskap och samsyn gällande kontrakt och gränsdragningslistor. Arbetet har fortsatt under 2019 med guidelines för komplexa delar i gällande kontrakt och gränsdragningslistor. Vidare har prislistor för tjänster som erbjuds hyresgäst bearbetats och uppdaterats sommaren 2019. Bolaget genomför även en mer grundläggande analys av alla ärenden nuvarande fastighetssystem under en månad för att säkerställa rätt agerande.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Analys

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 hösten 2019 (tyvärr försenat) och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Under 2019-2020 kommer bolaget införa ett nytt fastighetssystem vilket möjliggör en ökad digitalisering samt moderna tidssparande hjälpmedel. I samband med detta ses även ett flertal processer och arbetssätt över för att skapa ett effektivare bolag.

Bolaget anställde 2018 en utvecklingschef som bland annat har till uppgift att strukturera upp vår upphandlingsprocess. Idag är vår struktur för upphandlingar inarbetad och kostnadseffektiv. Eftersom vi är ett litet bolag använder vi stadens upphandlingar i stor utsträckning och kompletterar med upphandlingar som är verksamhetsspecifika. Alla medarbetare har deltagit i genomgångar i hur inköpsprocessen går till samt hur LOU används. Se även aktivitet "vidareutveckla bolagets inköpsstrategi".

Under hösten 2019 påbörjas ett digitaliserings- och strukturarbete gällande bolagets ritningar. Ambitionen är att få bättre tillgänglighet till ritningarna samt ett effektivt flöde som harmoniserar med det nya fastighetssystemet som ska införas.

Bolaget har utvecklade rutiner för att leva upp till gällande dataskyddsförordning. Bolaget har ett dataskyddsbud som hanterar utvecklingen framåt. Mognadsanalysen från hösten 2018 är analyserad och delar är medtagna i kommande arbete.

Under hösten 2018 inleddes ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult. Syftet är att utveckla bolaget till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Under 2019 har detta arbete fortsatt med bland annat värdegrund, mål och vision nerbruten i bolaget samt övningar på hur den egna effektiviteten kan utvecklas.

Bolaget jobbar aktivt med att förebygga korruption och jäv. Årliga genomgångar genomförs av VD inom området och alla anställda är väl medvetna att bolaget har nolltolerans mot korruption och jäv. Bolaget undersöker årligen om anställda har sidouppdrag och VD godkänner/avslår eventuella sidouppdrag. Vidare är det nolltolerans att använda bolagets upphandlade entreprenörer privat.

Resultaten från senaste medarbetarundersökning januari 2019 är analyserad och glädjande nog visar undersökningens förändring av medskapandeindex från 66 till 79 att bolagets ambition att vara en bra arbetsgivare bekräftas. Bolaget vill fortsätta den positiva utvecklingen och har bland annat höga mål gällande kompetensutveckling i gällande affärsplan. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Under november 2018 inleddes även ett samarbete med KTH för att bättre tillvarata framtidens digitala möjligheter. Detta arbete kommer pågå fram till 2020.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 ♀  Aktivt Medskapandeindex	79		82	
	Analys Bolaget har haft en turbulent tid i bolaget med hög personalomsättning under 2018. Nu är organisationen fulltalig och resan uppåt i index är startat. Den nu genomförda mätningen som redovisades mars 2019 visar att vårt medskapandeindex har ökat från 66 till 79.				
	  Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2		2	
	Analys Bolaget har genomfört två gemensamma aktiviteter under året med bra uppslutning.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Behålla, utveckla samt rekrytera personal
					Analys Bolaget bedriver en kompetensbaserad rekrytering där mångfald baserad på kön, ursprung och ålder eftersträvas. Från slutet av 2018 samt under 2019 bedriver bolaget ett utvecklingsarbete för samtliga anställda med en extern verksamhetskonsult. Arbetet syftar bland annat till att hitta bättre arbetssätt och ett affärsmässigt förhållningssätt både mot kunder och leverantörer. Detta arbete ska genomföras i sin helhet och engagemanget är stort inom bolaget. Under april 2019 genomfördes en konferens för alla anställda där fokus låg på personlig utveckling och egen effektivitet. Bolaget har ersättningsrekryterat en teknisk chef under våren samt en projektledare som börjar under september månad. Bolaget satsar även på annan utbildning och har en egen aktivitet för att följa upp detta.
					 Kompetensutveckling
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i					Analys Vi fortsätter med vårt mål om fem kompetensutvecklingsdagar per anställd och år. Det är av stor vikt att alla anställda har möjlighet att utvecklas i sin yrkesroll. Under året har alla anställda deltagit i sammanlagt tre arbetsdagar för gemensam kompetensutveckling.
					 Vidareutveckla bolagets inköpsstrategi
					Analys Arbetet med bolagets inköpsstrategi är klart. Merparten av bolagets alla avtal och inköpsbehov är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.					inventerade, och därefter har ramavtals- och entreprenadupphandlingar inom fastighetsområdet startat med hjälp av ramavtalsupphandlad konsult. Bolaget ansluter sig även löpande till stadens upphandlingar. Alla medarbetare har fått genomgång av LOU och upphandlingar generellt är ett stående avsnitt på varje månadsmöte. Vid årsskiftet hoppas bolaget att stadens avtalssystem är upphandlat och redo att ansluta sig till, vilket blir den sista biten i arbetet med inköpsstrategin. Därefter övergår arbetet till förvaltning av rutiner och behov.
 Säkerställa stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler som är underhållna och ändamålsenliga utifrån verksamheternas behov					 Underhållsoptimering Bolagets lokaler
					Analys Bolaget genomför 2019 ett byte av fastighetssystem. System inklusive integrationer ska vara klara senast december 2019. Ett av målen med detta mer moderna system är att underhållsplaneringen ska förbättras samt bli mindre personberoende. Vår ambition är att genom ett mer strukturerat arbete kunna tillhandahålla byggnader i bra skick över tid samt genomföra åtgärder till rätt kostnad. Bolaget har nyrekryterat en projektledare som kommer ansvara för alla de underhållsprojekt som ska genomföras under en lång tid framöver. Genom denna rekrytering kommer bolaget kunna höja kvalitén på vårt underhållsarbete ytterligare.
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt					 Samarbete med KTH Open Lab
					Analys Bolaget har inlett ett samarbete med KTH gällande möjligheter att finna innovativa lösningar på en kommande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					modernisering av Globen.
					 Samarbetsprojekt med KTH RISE
					Analys Utvecklingsprojekt med KTH RISE för att möjliggöra smart underhåll av infrastruktur. Bolaget deltar med forskningsobjekt i form av t.ex. taklösningar.
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			90 %	
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Under 2019 kommer fler ramavtal upphandlas i de fall inte stadens upphandling finns. Samarbetet med SKL Kommentus fortsätter med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där. Under perioden har samtliga avtal som upphandlats hanterats på ett korrekt och systematiskt sätt				
	  Index Bra arbetsgivare			85	
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas i senaste undersökning då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.				
	   Sjukfrånvaro	6,2 %	4 %	4 %	
	Analys Under perioden har bolaget haft två längre sjukskrivningar. Sjukfrånvaron kommer minska då den ena återgått i tjänst och person nummer två har avslutat sin anställning. Bolagets prognos för sjukfrånvaro helår är fortsatt 4%				
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0,8 %	1 %	2 %	
	Analys Korttidssjukskrivningen är fortsatt mycket låg inom bolaget.				



Rapportperiod: T2 2019

Planering stora investeringar och projekt > 50 mnkr

Rapportansvarig:

Belopp i mnkr

[illegible]

Summering samtliga investeringsprojekt 2019

Investering	Prognos	Utfall
Fördelade på:		
Summa Strategiska investeringar */Nyproduktion		
Summa Strategiska investeringar/Ombyggnad	13	10
Summa Ersättningsinvesteringar **	3	2
Total SUMMA INVESTERINGAR	16	12

* Strategiska investeringar är framtidsinriktade investeringar som skapar en större nytta än vad staden har idag.

** Ersättningsinvesteringar är investeringar som ger en uppgradering av anläggningar till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.