



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (9)
2015-02-23

Utfallsrapport VB 2014 S:t Erik Markutveckling AB

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.....	4
1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa	4
<i>God information och kommunikation med hyresgäster</i>	<i>4</i>
<i>Nöjda hyresgäster</i>	<i>5</i>
<i>Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden.....</i>	<i>5</i>
1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande.....	5
1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar.....	5
<i>Energianvändningen i den egna verksamheten ska minska.....</i>	<i>5</i>
<i>Upphandlad el i stadens egna verksamheter ska uppfylla kraven för miljömärkning.....</i>	<i>6</i>
<i>Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska</i>	<i>6</i>
1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm.....	6
<i>God beredskap inför kommande bostadsbyggnadsprojekt.</i>	<i>6</i>
1.5 Framkomligheten i regionen är hög.....	6
<i>God framkomlighet till och inom Bryggeriet</i>	<i>6</i>
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad.....	6
<i>Välvärdade fastigheter</i>	<i>7</i>
Bolagsspecifika inriktningar.....	7
<i>I samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service.....</i>	<i>7</i>
2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras	7
2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald	7
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten	7
3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva	8
3.1 Budgeten är i balans	8
<i>God budgetföljsamhet och prognossäkerhet.....</i>	<i>8</i>
<i>Godkänd resultatnivå.....</i>	<i>8</i>
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva	8

<i>Arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi.....</i>	<i>9</i>
<i>Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.....</i>	<i>9</i>
<i>Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.....</i>	<i>9</i>
<i>Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden.....</i>	<i>9</i>

Sammanfattande kommentar

S:t Erik Markutveckling ABs bidrag till kommunfullmäktiges tre övergripande mål 2014 kan sammanfattas enligt följande:

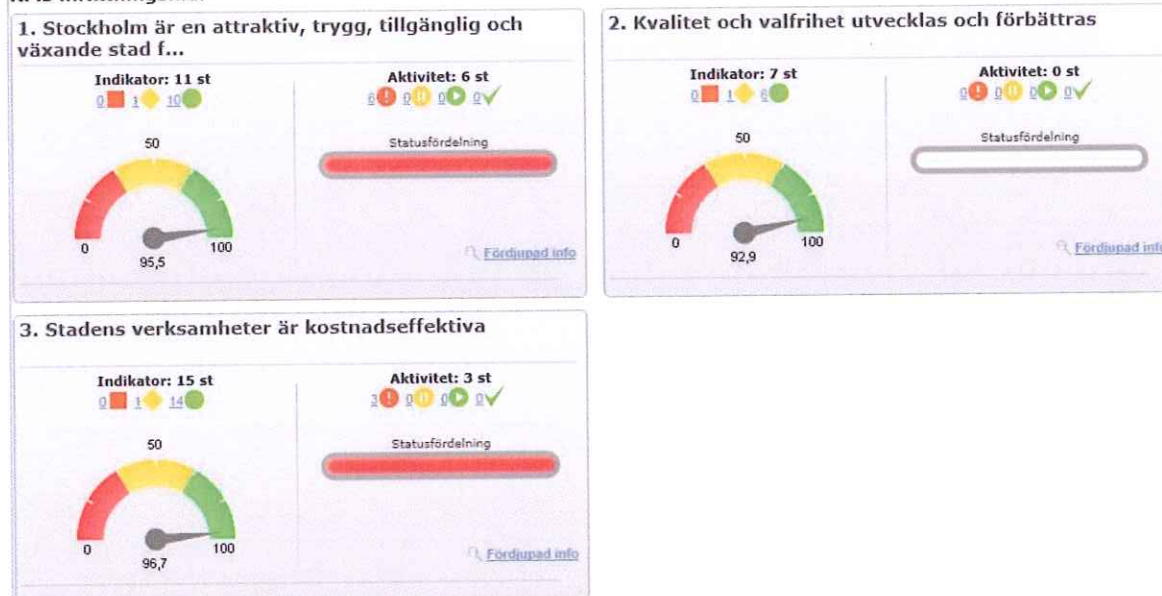
Bolaget bedriver aktiv förvaltning och utveckling av fastigheter på kort och lång sikt, i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Det ekonomiska resultatet uppgick till 28 mnkr, vilket är ca 9 mnkr högre än budget.

Bolaget har under året bl a fortsatt arbetet med successiv stadsutveckling i Ulvsunda och också fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats. Vidare har bolaget under året också deltagit i arbetet med Vision Söderstaden och utvecklingen av Slakthusområdet.

Under året har bolaget förvärvat ytterligare tomträtter, bl a inför ombyggnad av skola i Hammarby Sjöstad, vilket är i linje med Kommunfullmäktiges ägardirektiv att löpande pröva förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms utveckling.

KF:s inriktningsmål



KF:s inriktningsmål:

1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God information och kommunikation med hyresgäster

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK ● Aktiviteten 'Utveckla information/möten' uppfylls	1	1	! Utveckla information och möten med hyresgäster, informera om stadens visioner för området



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Nöjda hyresgäster

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Resultat i hyresgästundersökning	57	60	 Hyresgästfokus i förvaltning och vid hyresgäst Anpassningar
<p>Analys</p> <p>Resultatet i årets hyresgästundersökning är något lägre än årsmålet. Bolaget har för avsikt att även framöver arbeta med framtagen åtgärdsplan i syfte att förbättra resultatet. Det bör dock påpekas att resultatet inte är helt säkrat, då undersökningen endast avser vissa fastigheter och att inte samtliga hyresgäster i dessa fastigheter besvarat undersökningen.</p>			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK  Aktiviteten "Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden" uppfylls	1	1	 Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden


KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Antal praktikplatser			
 Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	0 st	0 st	


KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100	90 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Energianvändningen i den egna verksamheten ska minska

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Energianvändning		10	

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
per kvm/år			
Analys Ej tillämplig indikator 2014, pga förändrad verksamhet.			
			! Energieffektiviserande åtgärder ska genomföras

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upphandlad el i stadens egna verksamheter ska uppfylla kraven för miljömärkning

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK  Andel miljömärkt el	100	100	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God beredskap inför kommande bostadsbyggnadsprojekt.


Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK  Aktivitetet 'God förberedelse och flexibilitet inför ny markanvändning' uppfylls	1	1	! God förberedelse och flexibilitet inför ny markanvändning

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Framkomligheten i regionen är hög



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God framkomlighet till och inom Bryggeriet

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK  Aktiviteten 'Bevakning fungerande infart, parkering och gångvägar' uppfylls	1	1	


KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Välvärdade fastigheter



Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK  Aktiviteten 'Bevakning klotter och städning' uppfylls	1	1	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service





Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK  Aktivitetetn 'Kontinuerlig kontakt med stadsbyggnads- och exploateringskontoret' uppfylls	1	1	 Kontinuerlig kontakt med stadsbyggnads- och exploateringskontoret

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras







KF:s mål för verksamhetsområdet:




2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Produktindex	58	56	
  Serviceindex	59	64	
Analys Uppmätt serviceindex är något lägre än årsmålet. Bolaget kommer framöver att arbeta med dessa frågor i syfte att uppnå bättre resultat. Det bör dock påpekas att resultatet inte är helt tillförlitligt, då undersökningen endast avser vissa fastigheter och att inte samtliga hyresgäster i dessa fastigheter besvarat undersökningen.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt Medskapandeindex		80	
  Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i	2 st	2 st	

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens regi			
 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	100 %	100 %	
 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	100 %	100 %	
 Sjukfrånvaro	0,5 %	3,5 %	

KF:s inriktningsmål:


3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Budgeten är i balans





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avvikelse investeringsbudget	0 %	446 mnkr	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avkastning på justerat eget kapital	48,1	16,6	
 Avkastning på totalt kapital	3,4	0,6	
 Resultat efter finansnetto(mnkr)	28,7	15,5	
 Rörelseresultat i % av omsättning	51,6	6,8	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Direktavkastning	4,4	4,8 %	
Analys			
Direktavkastningen är något lägre än årsmålet, vilket följer av värdeökning på bolagets fastigheter. Värdeökningen är hänförlig till planerade, ökade intäkter fr.o.m. år 2015.			
 Driftkostnad/kvm	388	483	
 Kvm/anställda	79 630	55 000	

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Marknadsvärde/kvm	12 702	11 500	
 ● Rent och snyggt	60	60	
 ● Underhållskostnad/kvm	78	105	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
● Aktiviteten ta fram ett förslag till investeringsstrategi uppfylls	1	1	! Ta fram ett förslag till investeringsstrategi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader	7 %	7 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
● Aktiviteten löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling	1	1	! Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
● Aktiviteten Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling uppfylls	1	1	! Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling AB