

AFFÄRSPLAN 2016

S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2016 är indelad i följande steg:

Affärsidé/Verksamhetsidé
Lågsiktiga mål
Kortsiktiga mål och aktiviteter
Strategier och
Uppföljning

Nedan anges de olika stegen/rubrikerna med sina respektive innehåll.

Affärsidé

S:t Erik Markutvecklings affärsidé är att:

Främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning genom att:

- Förvärva, äga och förvalta fastigheter på ekonomiskt bästa sätt på kort och lång sikt i syfte att underlätta en framtida stadsutveckling och exploatering.
- Aktivt delta i arbetet med stadsutveckling i de för bolaget aktuella områdena i Stockholm.



Långsiktiga mål (2018-12-31)

Med långsiktiga mål menas i mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2018.

1. God ekonomi

Med detta menas att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på drygt 25 mnkr
- en optimal uthyrningsgrad
- stabila driftskostnader
- flexibilitet och hög beredskap för framtida markanvändning
- god kontroll på ekonomi och god rapportering
- god uppföljning av kommunfullmäktiges ägardirektiv

2. Nöjda kunder och ägare

Med detta menas att

- hyresgästerna är nöjda med service och skötsel
- hyresgästerna har god information om områdets framtid och eventuell evakuering
- en långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna finns framtagen
- genom samverkan med exploateringsnämnden och stadsledningskontoret har strategiska utvecklingsprojekt för stadens framtida behov identifierats och förvärv gjorts
- möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder har utretts och eventuell planering pågår

3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

- en väl fungerande fastighetsförvaltning anpassad till kort- och långsiktiga innehav
- en god respektive godtagbar standard och att fastigheterna ger ett vårdat intryck
- en väl fungerande uthyrnings- och evakueringsverksamhet.
- en liten men effektiv organisation där huvuddelen av tjänsterna köps

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2016-12-31)

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2016.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2015/2016 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena är följande:

K

Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresintäkter säkras (enl. budget 2016)	- Bevakning befintliga hyresintäkter/avtal. - Aktiv uthyrning vakanta lokaler. - aktiv uthyrning av datahallar.
Rörelsekostnader bevakas	- Kontinuerlig bevakning DoU-kostnader. - Kontinuerlig bevakning av planerat UH. (tids-, kostnads- och avvikelserapportering).
Företaget uppnår ett resultat efter finansnetto på minst 28 mnkr	- Kontinuerlig ekonomisk uppföljning.
Ombyggnadsprojekt genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	- Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas. - Upphandling och projektledning säkras. - Löpande redovisning av projektkostnader. - Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljöhantering vid bygg- och anläggningsprojekt efterlevs.
Den ekonomiska redovisningen är säkerställd	- Fungerande månads/tertiäl/bokslut. - Fungerande budget/treårsplan och fungerande uppföljning av investeringsprojekt. - Fungerande rapportering till Stadshus AB.

Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresgäster är nöjda med service	- Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästundersökning. - Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer. - Uppföljning av kvinnors och mäns synpunkter i dialogen kring förvaltning.
God information och kommunikation	- Individuella hyresgästmöten. - Gemensamma hyresgästmöten- - Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt- - Särskilda informationsinsatser i samband med Stockholm Vattens byggprojekt o proj Palmfelt C- - Informera HG om DP-process och visionsarbeten-

Nya hyresgäster känner sig väl mottagna	<ul style="list-style-type: none"> - Väl genomförda hyresgästanpassningar. - Samordning med förvaltning kring inflyttning.
Aktiv roll i Vision Bällstaviken/Söderstaden, Årsta, N:a Djurgårstaden	<ul style="list-style-type: none"> - Kontinuerliga kontakter med SBK, exploateringskontoret mfl.
Styrelse och ägare är nöjda med företaget	<ul style="list-style-type: none"> - God beredskap inför framtida stadsutveckling. - Bra rapportering av verksamhet och ekonomi. - Fortsatt arbete med internkontroll. - Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy. - Strategiska utvecklingsprojekt för stadens framtida behov har identifierats i samverkan med exploateringsnämnden och stadsledningskontoret. - En utredning avseende möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt har genomförts. - Bistå staden i möjligaste mån vid behov av akuta boenden.

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter
95 procent uthyrt	<ul style="list-style-type: none"> - Aktiv uthyrnings- och utvecklingsverksamhet.
Väl fungerande förvaltning/skötsel	<ul style="list-style-type: none"> - Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas. - Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapporering. - God planering av underhållsåtgärder mm. - Förbered upphandling av förvaltning mm.
Godtagbar fastighetsstandard	<ul style="list-style-type: none"> - Genomföra planerat underhåll enligt plan utv. fastighet.
God fastighetsstandard	<ul style="list-style-type: none"> - Genomföra planerat underhåll enligt plan långsiktig fastighet.
Säkerhetsfrågor	<ul style="list-style-type: none"> - Bevakning av åtgärder avseende säkerhet o myndighetskrav. - Systematiskt brandskyddsarbete – fokus nyförvärv. - Aktuell krishanteringsplan. - Arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt.
Fastigheterna skall ge ett vårdat intryck	<ul style="list-style-type: none"> - Klotter saneras inom 24 timmar. - Fokus på skötsel av publika ytor.
Optimal energi- och elförbrukning	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsatta energibesparande åtgärder. - Månatlig uppföljning av mediaförbrukning.
Bra styrning och rapportering av investeringsprojekt	<ul style="list-style-type: none"> - God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet). - Myndighetskrav bevakas. - Investering och efterkalkyl.

Fungerande intern administration

- Fungerande samarbete och rutiner med förvaltning.
- Fungerande förvaltningsrapportering.
- Moderbolagets interna administration fungerar väl.
- Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag.

Strategi/kännetecken

För att kunna uppnå målen enligt ovan, genomföra de olika aktiviteterna samt i övrigt bli framgångsrika i verksamheten skall S:t Erik Markutveckling AB kännetecknas av:

- Fokus på uthyrning både på kort och längre sikt.
- Förvaltningen inriktas på såväl kort som längre sikt.
- Lokalanvändningen inriktas mot handel, kontor, transporter samt lager och distribution
- Aktivt deltagande i långsiktig utvecklingsarbete för av fastigheterna
- En liten egen organisation med extern förvaltning
- Korta beslutsvägar
- Gott samarbete och informationsutbyte med stadens bolag och förvaltningar

Rapportering/Uppföljning/Utvärdering

Affärsplanen skall följas upp, utvärderas samt uppdateras regelbundet för att säkerställa att uppställda mål uppnås. Inför varje verksamhetsår ska affärsplanen uppdateras vilket också innebär att nya mål skall sättas.

- Affärsplanen utgör en del i budgetprocessen och utvärderas/revideras årligen
- Planen följs upp kontinuerligt under verksamhetsåret