



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

Sid. 1 (12)  
2016-05-25

# Utfallsrapport Tertianal 1 2016

## S:t Erik Markutveckling AB

---

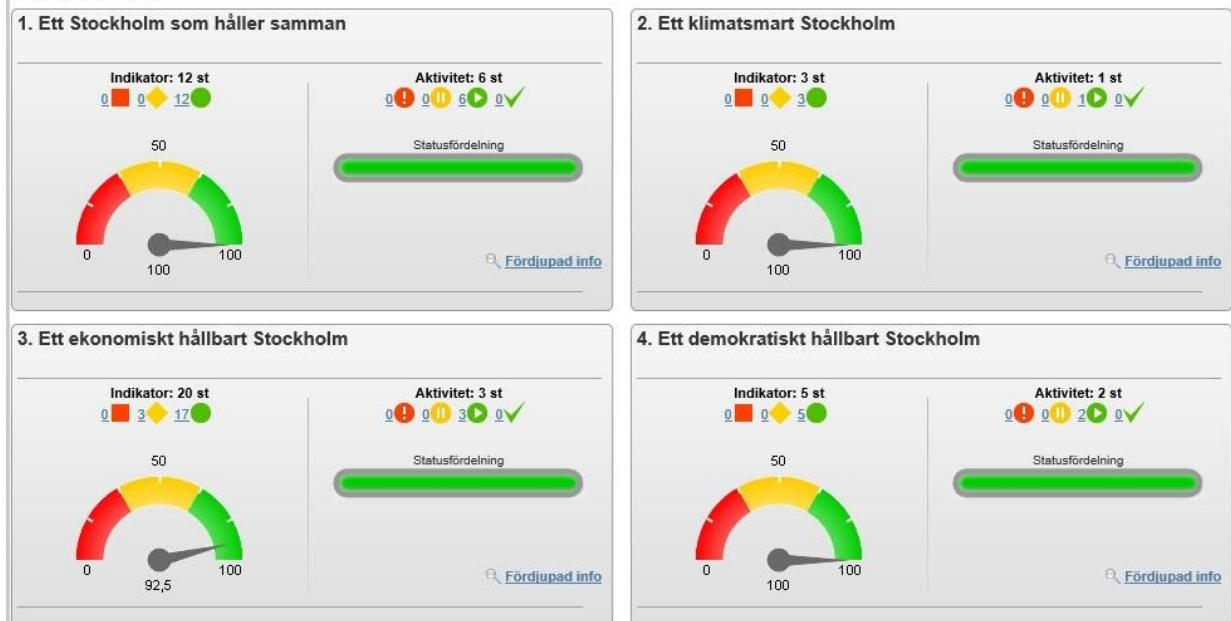
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman</b> .....	<b>3</b>
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar .....	3
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo .....	4
<b>2. Ett klimatsmart Stockholm</b> .....	<b>6</b>
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	6
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	6
<b>3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm</b> .....	<b>7</b>
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad .....	7
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	8
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar .....	8
<b>4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm</b> .....	<b>10</b>
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	10
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	10
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning .....	11
<b>Individbaserade indikatorer</b> .....	<b>11</b>

## Sammanfattande kommentar

### KF:s inriktningsmål



KF:s inriktningsmål:

### 1. Ett Stockholm som håller samman

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %		100 %	
<b>Analys</b> Bolaget har fokuserat på arbete med brandskyddsåtgärder, vilket varit den mest prioriterade åtgärden i samband med RSA.				
Produktindex	58		58	
<b>Analys</b> Mätning kommer ske i samband med hyresgästdialog under 2016.				
Serviceindex	60		60	
<b>Analys</b> Mätning kommer ske i samband med hyresgästdialog 2016.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
RIK Aktiviteten	1	1	1	Tillsammans med

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Välvärdade fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b> ● Aktiviteten 'Bevakning klotter och städning' uppfylls	1	1	1	
● Välvärdade fasader och erforderlig information i entré	1	1	1	
<b>Analys</b> Erforderlig information om fastighet/ägare etc finns nu i de flesta entréer till bolagets fastigheter. Arbetet kommer slutföras under sommaren 2015.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
● Aktiviteten ta fram ett förslag till investeringsstrategi uppfylls	1	1	1	● Ta fram ett förslag till investeringsstrategi
<b>Analys</b> Investeringsstrategi för bolaget har tagits fram.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### God beredskap inför kommande bostadsbyggnadsprojekt.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b> ● Aktiviteten 'God förberedelse och flexibilitet inför ny markanvändning' uppfylls	1	1	1	● God förberedelse och flexibilitet inför ny markanvändning
<b>Analys</b> Planering sker löpande för förberedelse inför ny markanvändning.				

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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b> ● Aktivitetetn 'Kontinuerlig kontakt med stadsbyggnads- och exploateringskontoret' uppfylls	1		1	▶ Kontinuerlig kontakt med stadsbyggnads- och exploateringskontoret
<b>Analys</b> Bolaget har kontinuerlig kontakt med stadsbyggnads- och exploateringskontoret inför förestående stadsutveckling.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

**I samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov**

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
● I samverkan med exploateringsnämnden och stadsledningskontoret söka strategiska utvecklingsprojekt för stadens framtida behov	1	1	1	
<b>Analys</b> Bolaget prövar löpande möjligheterna till förvärv av strategiska utvecklingsprojekt i samråd med olika förvaltningar i staden.				



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
● Aktiviteten löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling uppfylls.	1	1	1	▶ Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling
<b>Analys</b> Bolaget har under perioden prövat förslag till eventuella fastighetsförvärv och kommer fortsätta detta även fortsättningsvis under året. Parallellt med detta sker planering för avyttring av vissa fastigheter till exploateringsnämnden inför förestående stadsutveckling.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktiviteten se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt uppfylls.	1	1	1	 Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt
<b>Analys</b> Möjligheter till tillfälliga studentbostäder/alternativ användning prövas löpande av bolaget.				

KF:s inriktningsmål:



## 2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 2.1 Energianvändningen är hållbar


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Energianvändningen i den egna verksamheten ska minska

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktiviteten 'Energieffektiviserande åtgärder ska genomföras' uppfylls	1	1	1	 Energieffektiviserande åtgärder ska genomföras
<b>Analys</b> Bolaget har påbörjat utbyte av ventilationsaggregat på fastigheter i Slakthusområdet, vidare kommer utbyte av teknisk infrastruktur i Palmfelt Center medföra energibesparingar. Bolaget har under året arbetat löpande med injustering av tekniska aggregat och installationer i syfte att minska energiförbrukningen. I Ulvsunda skapas moderna energieffektiva lokaler i samband med ombyggnadsprojekt.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Upphandlad el i stadens egna verksamheter ska uppfylla kraven för miljömärkning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b>  Andel miljömärkt el	100	100	100	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### God framkomlighet tilloch inom Bryggeriet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
-----------	------------------	---------------	--------	-----------

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b> ● Aktiviteten 'Bevakning fungerande infart, parkering och gångvägar' uppfylls	1	1	1	
<b>Analys</b> Särskild parkeringsutredning har genomförts i Ulvsunda, i syfte att optimera parkeringsmöjligheter och ytor för bolagets hyresgäster.				

KF:s inriktningsmål:

### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

#### God information och kommunikation med hyresgäster

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b> ■ Regelbundna informativa hyresgästmöten där alla kan delta på sina villkor	1	4	4	▶ Utveckla information och möten med hyresgäster, informera om stadens visioner för området







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

#### Nöjda hyresgäster

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<b>RIK</b> ● Beakta kvinnors och mäns åsikter i samband med hyresgästkontakter för att se om det finns potential för jämställdhetsförbättrande åtgärder	1		1	▶ Undersöka hur kvinnor och män besvarar våra hyresgästundersökningar för att se om det finns potential för jämställdhetsförbättrande åtgärder
<b>Analys</b> Planering sker för uppföljning av detta i samband med hyresgästmöten/hyresgästundersökning under andra halvåret 2016.				
● Resultat i hyresgästundersökning	57		57	▶ Hyresgästfokus i förvaltning och vid hyresgäst Anpassningar
<b>Analys</b> Bolaget kommer under året genomföra hyresgästundersökning i samband med hyresgästdialog.				





KF:s mål för verksamhetsområdet:

**3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva**



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal aspiranter som fått kommunala visstidsanställningar	0 st	0 st	0 st	
<b>Analys</b> Bolagets operativa verksamhet utförs till stor del av externa utövare. Med anledning av detta kommer bolaget i kommande upphandlingar ställa krav på "dialogförfarande" med stadens arbetsmarknadsförvaltning.				
 Antal praktikplatser	0	0	0	
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	0 st	
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0		0 st	
 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	0	0 st	
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	3 st		3 st	
<b>Analys</b> Sedan tidigare arbetar bolaget aktivt med våra externa förvaltare för att kunna erbjuda sommarjobb inom vår verksamhet. Detta arbetssätt kommer bolaget att fortsätta med även under år 2016.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

**3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar**


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Direktavkastning	4,1		4,5 %	
<b>Analys</b> Direktavkastning är något lägre än årsmål, vilket är en följd av värdeökning på bolagets fastigheter.				
 Driftkostnad/kvm	437		433	
<b>Analys</b> Något högre driftskostnader till följd av nyuthyrning.				
 Kvm/anställda	66 842		51 000	
 Marknadsvärde/kvm	13 769		13 600	
<b>Analys</b> Utgår från värde i samband med bokslut 2016. Nya värderingar sker bl a i Slakthusområdet under maj 2016.				



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Rent och snyggt	57		57	
<b>Analys</b> Ny mätning kommer utföras under andra halvåret 2016.				
 ● Underhållskostnad/kvm	66		76	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

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





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Avvikelse investeringsbudget	0 %	66,6 mnkr	66,6 mnkr	
<b>Analys</b> Total budgettram för investeringar prognostiseras i enlighet med budget, med viss tidsförskjutning och förskjutning mellan olika investeringsprojekt i bolaget.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ◆ Avkastning på justerat eget kapital	45,6		48,4	
<b>Analys</b> Avvikelsen är en följd av högre eget kapital, till följd av utfall 2015.				
 ● Avkastning på totalt kapital	2,3		2,3	
<b>Analys</b> I linje med budget.				
 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)	15	33	28	
 ● Rörelseresultat i % av omsättning	52		50	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



## Tillsammans med kommunstyrelsen som leder arbetet utreda gränssnitt och organisation för strategiska markutvecklingsfrågor

KF:s inriktningsmål:

### 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm











KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Externa förvaltare och projektledare främjar jämställdhet och arbetar utifrån ett jämställdhetsperspektiv		1	1	 Ökat fokus på dessa frågor i förvaltning.
<b>Analys</b> Genomgång och utbildning kommer hållas med externa förvaltare inom olika verksamhetsområden under andra och tredje tertialet 2016.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:


#### 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  <b>Aktivt</b> Medskapandeindex			83	
<b>Analys</b> Till följd av att bolaget endast har fyra anställda lämnas ingen bolagsspecifik statistik på dessa frågor.				
  <b>Andel medarbetare</b> som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats			100 %	
<b>Analys</b> Till följd av att bolaget endast har fyra anställda lämnas ingen bolagsspecifik statistik på dessa frågor.				
  <b>Index Bra</b> arbetsgivare				
<b>Analys</b> Till följd av att bolaget endast har fyra anställda lämnas ingen bolagsspecifik statistik på dessa frågor.				
  <b>Index Psykosocial</b> arbetsmiljö				
<b>Analys</b> Till följd av att bolaget endast har fyra anställda kan ingen bolagsspecifik statistik på dessa frågor lämnas.				
  Sjukfrånvaro	0 %	1 %	3 %	





Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
♀				
● Utbildning av medarbetare motverka stereotypa könsrollsmönster och beteenden	1		1	
<b>Analys</b> Bolaget har avvaktat centrala utbildningsinsatser men kommer ordna egen utbildning under andra halvåret.				





KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	
● Andel relevanta upphandlingar där krav ställs på att leverantören tar social hänsyn	1		1	▶ Aktivt samarbete med stadens arbetsmarknadsförvaltning med syftet att personer som idag står utanför arbetsmarknaden ges möjlighet att få sysselsättning och inkomst genom bolagets verksamhet.
<b>Analys</b> S:t Erik Markutveckling förbereder upphandling av förvaltning av bolagets fastigheter. I denna upphandling kommer krav ställa på att leverantören tar social hänsyn, bl a genom krav på dialog med stadens arbetsmarknadsförvaltning.				

#### Individbaserade indikatorer

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 Antal aspiranter som fått kommunala ♀ visstidsanställningar	0 st	0 st	0 st
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens ♀ verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st		
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens ♀ regi	3 st		
 Aktivt ♀ Medskapandeindex			

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats			
 Index Bra arbetsgivare			
 Index Psykosocial arbetsmiljö			
 Sjukfrånvaro	0 %	0 %	0 %