

Handläggare:
Carolina Tillborg 08-508 29 739
Susanna Höglund 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Uppföljning av effektivitet inom koncernen Stockholms Stadshus AB år 2016

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Anmälan av rapporterna avseende uppföljning av effektivitet inom koncernen Stockholms Stadshus AB för år 2016 godkänns.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

Sedan 2011, då koncernledningen fick i uppdrag att ta fram nya nyckeltal för att mäta bolagens effektivitet, har uppföljning gjorts i samband med verksamhetsberättelse/bokslut av ett antal nyckeltal inom områdena Ekonomi, HR/Personal och Miljö. Utöver dessa finns vissa fastighetsspecifika indikatorer för fastighetsbolagen. Uppföljningen görs i styrsystemet ILS.

2016 års resultat visar att bolagen i huvudsak bedrivs effektivt utifrån angivna ekonomiska målsättningar. Flera bolag anger dock, liksom föregående år, att upparbetade investeringsvolymen avviker från planerna i budget. Koncernledningen påpekar vikten av att bolagen fortsätter sitt arbete med att förbättra prognossäkerheten i investeringsplanerna samt volymen nyproduktion.

Tre av bolagen har minskat sin sjukfrånvaro jämfört med 2015, ett ligger på oförändrad nivå och tolv redovisar en ökad sjukfrånvaro. Tre av bolagen redovisar en större målavvikelse medan övriga uppfyller målen eller enbart visar en mindre avvikelse. I de bolag som inte uppfyller målen aviseras att ett aktivt arbete pågår för att minska sjuktalet.

Koncernledningen anser att det i samband med att resultatet av medarbetarundersökningen kommer finnas möjlighet till bl.a. djupare analys av sjukfrånvaron och dess orsaker.

Gällande det koncernövergripande nyckeltalet för miljö fortsätter nästintill samtliga bolag att uppfylla kraven på att ställa erforderliga miljökrav i samtliga relevanta upphandlingar.

Sammantaget redovisar fastighetsbolagen en god måluppfyllelse avseende kvalitetsnyckeltal såsom Produktindex och Serviceindex, som för 2016 landade på rekordnivåer.

De avvikelser som finns beror främst på delvis uppfyllda mål inom antal påbörjade och färdigställda bostäder. Koncernledningen betonar vikten av att bostadsbolagen fortsätter att fokusera på genomförandet av nyproduktionen av bostäder för att förverkliga bostadsmålen. Bolagen behöver också aktivt bevaka och motverka kostnadsutvecklingen.

Koncernledningen anser att den samlade bilden av bolagens effektivitet, utifrån 2016 års måluppfyllnad visar på en god effektivitet. Det finns dock områden som kan utvecklas och prioriteras till kommande år. En översyn av indikatorerna som ingår i mätningen bör även göras för att säkerställa ett relevant innehåll och möjlighet till samordning med övrig rapportering. Detta föreslås koncernledningen i samråd med bolagen arbeta med under 2017.

Bakgrund

I budget 2011 fick koncernledningen i uppdrag att ta fram nya nyckeltal för att mäta bolagens effektivitet inom koncernövergripande områden. Utifrån detta uppdrag togs ett antal nya nyckeltal fram inom områdena ekonomi, HR/personal och miljö. Förslaget på nyckeltal och form för uppföljning godkändes i budget 2012 av koncernstyrelsen.

Uppföljningen 2016 är en fortsättning från år 2012-2015 och utgår från de indikatorer och utfall som bolagen rapporterar in i styrsystemet ILS.

Utöver de tre koncernövergripande områdena ekonomi, HR/personal och miljö har de sju fastighetsbolagen ett antal fastighetsspecifika indikatorer som de rapporterar utfall för. Dels omfattar de fastighetsnyckeltal, som beskriver hur effektivt bolagen uppfyller sitt uppdrag gentemot hyresgäster och ägare. Dels har bolagen föreslagit ett antal bolagsspecifika nyckeltal som ofta används för branschjämförelser. Dessa avser främst att följa upp effektiviteten i fastighetsförvaltningen.

Samtliga dotterbolag ingår i mätningen. Redovisade nyckeltal mäts i förhållande till bolagets målsättning och den sammanvägda bedömningen av bolagens effektivitet baseras på måluppfyllelsen (uppfyllt, delvis uppfyllt, ej uppfyllt). Det är respektive bolag själv som rapporterat och kommenterat utfallet i förhållande till målsättningen.

Ärendet

Uppföljning av effektivitetsnyckeltal

Indikatorerna är gemensamma för bolagen och ska följas upp och kommenteras av samtliga bolag. Därutöver har bolagen möjlighet att komplettera med övriga indikatorer, som de bedömer ger en tydligare och fördjupad bild av effektiviteten i bolaget. I respektive bolags rapport redovisar bolagen hur väl de uppfyllt sina mål samt i vissa fall kommenterar trender och avvikelser avseende främst 2014-2016, bilaga 1.

Jämförelser är relevanta mellan bolag med liknande verksamhet, exempelvis bostadsbolagen och i viss mån mellan övriga fastighetsägande bolag. Övriga dotterbolag har i huvudsak specialiserade verksamheter med olika inriktningar, uppdrag och förutsättningar, vilket begränsar förutsättningarna för direkta jämförelser. Det är däremot värdefullt att notera avvikelser från målsättning och trender hos respektive bolag. Utvärderingen av effektiviteten avser måluppfyllelse, men även värdet och nivån för respektive nyckeltal samt en sammanvägd bedömning av helheten för respektive bolag.

Utvärdering av måluppfyllelse för koncernövergripande nyckeltal

Utvärderingen baseras på måluppfyllelse, d.v.s. hur väl bolagen når sina mål. Om ett bolag uppfyller eller överträffar målen bedöms verksamheten bedrivs effektivt utifrån givna ramar och förutsättningar.

Följande nyckeltal sammanställs och utvärderas på koncernnivå och definitionen för respektive nyckeltal redovisas i bilaga 2.

Ekonomi

- Avvikelse investeringsbudget i procent
- Avkastning på totalt kapital i procent
- Rörelseresultat i procent av omsättning




HR/personal

- Aktivt Medskapande Index (Under 2016 genomfördes ingen medarbetarundersökning varför indikatorn inte kommer redovisas i denna sammanställning)
- Sjukfrånvaro i procent
- Medelantal anställda

Miljö

- Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår

Nedanstående tabell redovisar måluppfyllelsen mätt i antal bolag för respektive nyckeltal/indikator.

Antal indikatorer som uppfyller målsättningen	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Ej uppfyllt	Sammanvägd bedömning
Område				
Ekonomi	29	10	9	Effektiv
Avvikelse investeringsbudget, %	3	4	9	Ej effektiv
Avkastning på totalt kapital, %	13	3	0	Effektiv
Rörelseresultat i % av omsättning	13	3	0	Effektiv
Personal/HR	19	6	6	Effektiv
Aktivt Medskapandeindex	-	-	-	-
Sjukfrånvaro	10	3	3	Effektiv
Medelantal anställda	9	3	3	Effektiv
Miljö	11	2	1	Effektiv
Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	11	2	1	Effektiv
Totalt antal indikatorer	59	18	16	Effektiv

Sammanfattande kommentar per verksamhetsområde

Sammanfattningsvis redovisar bolagen mestadels en relativt god måluppfyllelse. Nedan följer en redovisning av den sammanvägda måluppfyllelsen per område.

Ekonomi

Bolagens ekonomiska mål som omfattar investeringsbudget, avkastning på totalt kapital och rörelseresultatet i procent av omsättningen, är delvis uppfyllda. Avvikelserna finns i bolagens investeringsbudgetar. Familjebostäder, Stockholmshem, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamnar och Micasa Fastigheter avviker med lägre investeringsvolym, vilket till stor del förklaras av förskjutningar och förseningar i projekten. Micasas avvikelse förklaras av förgävesprojekteringen i Vintertullens servicehus, vilken istället belastar driftresultatet.

Svenska Bostäder, SISAB och Stockholm Parkering redovisar högre investeringsvolym än budgeterat. I Svenska Bostäders fall beror det på förvärvat mark som inte var upptagen i budget för år 2016. SISAB redovisar högre utfall än budget, men lägre än prognos 2. Minskningen jämfört med prognos 2 beror främst på förseningar i projekten, bl.a. gällande Sjöviksskolan och Kämpetorpsskolan. Stockholm Parkerings avvikelse handlar främst om förvärvet av Arenagaraget som blev närmare 50 mnkr högre än budgeterat.

Rörelseresultatet i förhållande till omsättningen har under året ökat i sju av bolagen, minskat i fyra och ligger kvar på en oförändrad nivå i fem bolag. Ökningen kan främst förklaras av ökade resultatnivåer. Stokab redovisar den högsta siffran med 31,8 procent, vilket förklaras av den positiva resultatutvecklingen till följd av den fortsatt höga orderingången. Det låga ränteläget har även bidragit till samtliga bolags positiva resultatutveckling.

Avkastningen på totalt kapital, dvs. resultatet efter finansnetto dividerat med tillgångsvärdet, varierar kraftigt beroende på vilken verksamhet bolaget bedriver. För fastighetsbolagen blev avkastningen på totalt kapital lägre än år 2015. Detta på grund av bolagens högre investeringstakt och att de ökade intäkterna ännu inte fullt ut slagit igenom på resultatet.

Stockholm Parkering och Stokab fortsätter att ligga på en avkastning över 10 procent och nivån har ökat sedan 2014. Bostadsförmedlingen redovisade ett betydligt högre resultat än resultatkravet, dvs +/-0-resultat. Även Stockholm Vatten och Avfall AB redovisade ett högre resultat än budget och med en lägre investeringstakt än planerat blev avkastningen på totalt kapital högre än 2015. Tretton av bolagen uppfyller helt sina mål, tre redovisar en mindre avvikelse och inget bolag avviker helt.

HR/personal

Under 2016 genomfördes ingen medarbetarundersökning, varför indikatorn Aktivt-Medskapande-Index inte ingår i denna analys. Ny undersökning genomförs under januari/februari 2017 och resultat presenteras i mars/april.

Bolagens sjukfrånvaro har ökat i tolv bolag jämfört med 2015. Micasa, Stadsteatern och S:t Erik Försäkring har minskat sin totala sjukfrånvaro och S:t Erik Livförsäkrings sjukfrånvaro är oförändrad. Både korttidssjukfrånvaro (1-14 dagar) och långtidssjukfrånvaron (15- dagar) har ökat för koncernen. Dock är det framför allt den längre sjukfrånvaron (dag 15-) som ökat. Sjukfrånvaron har ökat för både män och kvinnor. Störst procentuell ökning ser vi dock för mäns sjukfrånvaro som varat 15 dagar eller mer. Kvinnors sjukfrånvaro är dock högre oavsett om vi ser till korttidssjukfrånvaro eller långtidssjukfrånvaro.

Familjebostäder, Stockholm Parkering och Bostadsförmedlingen redovisar större avvikelser från respektive bolags mål. Samtliga anger att ett aktivt arbete pågår med att minska sjuktagen, bl.a. genom översyn och utveckling av rehabiliteringsprocessen för att komma tillrätta med sjuktagen.

Medelantalet anställda har i nio av bolagen ökat mellan åren 2012 till 2016, minskat i tre och oförändrat i ett. I tre, av de mindre, bolagen saknas jämförelsesiffror. Störst ökning står Stockholm Vatten och Avfall, Stockholms Hamnar och SISAB för, till följd av en ökad investerings- och förnyelsetakt. Totalt för koncernens bolag har medelantalet anställda ökat med närmare 70 personer under 2016, jämfört med 2015 vilket motsvarar ca 2,5 procent.

Miljö

Samtliga bolag, med undantag från två, ställer miljökrav vid upphandling av varor och tjänster, vilket resulterar i att samtliga bolag uppnår målet om 100 procent. Utöver denna indikator följs i och med beslutet om ett reviderat miljöprogram 2016-2019 ett antal nya indikatorer upp, bl.a. mängd köpt energi, andel avtal som inte avviker från ställda kemikaliekrav, andel miljöklassade byggnader. Dessa har däremot inte ingått i bolagens Effektivitetsrapporter 2016, men bör eventuellt inkluderas i kommande års uppföljningar.

Bolagsspecifika indikatorer

Avseende stadens fastighetsbolag har även ett antal nyckeltal tagits fram för att mäta hur effektivt bolagen genomför sitt uppdrag att bygga och förvalta stadens fastigheter.




Fastighetsbolagen- koncernövergripande

- Antal påbörjade bostäder
- Antal färdigställda bostäder
- Produktindex
- Serviceindex
- Avkastning på justerat eget kapital
- Driftnetto/kvm/år

Fastighetsbolagen- bolagsspecifika

- Driftskostnad/kvm/år
- Underhållskostnad/kvm/år
- Direktavkastning (driftnetto/marknadsvärde)
- Marknadsvärde/kvm
- Kvm/anställd
- Rent-och snyggt-index

En utvärdering av måluppfyllelsen avseende fastighetsnyckeltal ger följande resultat.

Antal indikatorer som uppfyller målsättningen	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Ej uppfyllt	Sammanvägd bedömning
Område				
Fastigheter-koncernövergripande	17	6	2	Effektiv
Antal färdigställda lägenheter	1	2	0	Delvis effektiv
Antal påbörjade bostäder	2	0	1	Delvis Effektiv
Produktindex	4	1	0	Effektiv
Serviceindex	5	0	0	Effektiv
Avkastning på justerat eget kapital	4	1	1	Effektiv

Driftnetto/kvm/år	1	2	0	Delvis effektiv
Fastigheter- bolagsspecifika	27	11	1	Effektiv
Driftskostnad/kvm/år	6	1	0	Effektiv
Underhållskostnad/kvm/år	3	3	1	Delvis effektiv
Direktavkastning(driftnetto/marknadsvärde)	4	3	0	Effektiv
Marknadsvärde/kvm	6	0	0	Effektiv
Kvm/anställd	4	2	0	Effektiv
Rent- och snyggt-index	4	2	0	Effektiv
Totalt antal indikatorer	44	17	3	Effektiv

Fastigheter

Bostadsbolagen påbörjade tillsammans 1 075 bostäder, vilket var färre än kommunfullmäktiges mål om 1 500. Stockholms hem och Familjebostäder uppnår sina mål om minst 500 påbörjade per bolag, medan Svenska Bostäder har en större avvikelser, med 31 påbörjade att jämföra med målet om 500 påbörjade bostäder. Antalet färdigställda lägenheter under året uppgick till 1 123 stycken. Det lägre utfallet av både påbörjade och färdigställda bostäder förklaras främst av mark- och bygglov som inte beviljades, förskjutningar i planprocesserna samt överklaganden.

Resultatet i kundundersökningarna visar på rekordnivåer för samtliga bostadsbolag. Produktindex ligger nu mellan 78-80 hos de tre bostadsbolagen och serviceindex mellan 83-84. Svenska Bostäder hade högst serviceindex av samtliga större fastighetsföretag i Sverige som mäter sig enligt samma metod. Framförallt ökade nöjdheten med bolagets städning och skötsel. Även SISAB och Micasa redovisar ett bättre resultat än föregående år, men ligger på något lägre nivåer än bostadsbolagen, framförallt vad gäller serviceindex. Micasa står dock för den största utvecklingen av alla bolag sedan 2015 års mätning, med en ökning på 4,2 procentenheter. Störst förbättring syns inom upplevd trygghet och återkoppling och information till hyresgästerna. S:t Erik Markutveckling har ännu inget aktuellt resultat för 2016.

Direktavkastningen minskar något hos bostadsbolagen, Micasa och S:t Erik Markutveckling. SISAB ligger på en oförändrad nivå kring åtta procent, vilket bolaget gjort sedan 2014. Trots en fortsatt ökning av driftnettona, har den ökningen inte motsvarats av marknadsvärdeökningarna, vilket bidragit till en lägre direktavkastning. Svenska Bostäder har som tidigare år, p.g.a. den extra satsningen i ”Järvalyftet”, ett betydligt lägre driftnetto än systerbolagen.

Vad gäller personaltätheten i förhållande till förvaldade kvadratmeter fortsätter fastighetsbolagen att redovisa en fortsatt stor variation, mellan ca 57 000 kvm per anställd i S:t

Erik Markutveckling och 5 000 hos Familjebostäder. Det ska tilläggas att S:t Erik Markutveckling anlitar externa entreprenörer som sköter förvaltningen. Även SISAB och Micasa, som till stora delar hyr ut med ramavtal ligger kring 10 000 kvm/anställd.

Sett över en längre period, från 2012 till 2016 redovisar samtliga bolag minskade volymer per anställd. Av de sex fastighetsbolagen uppfyller fyra sina mål för 2016, medan Familjebostäder och Micasa redovisar en mindre avvikelse.

Sammanfattning per bolag

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder redovisar en avvikelse i investeringsbudgeten om sju procent. Detta förklaras av förvärvad mark i Albano (120 mnkr) som inte var beaktad i budget 2016. Därutöver var det fördyringar i ett antal pågående ny- och ombyggnadsprojekt samt att en del projekt inom Järvaprojekt förskjutits från 2015.

Avkastningen på totalt kapital uppgick till 1,2 procent, med en målsättning om 1,3 procent. Orsaken till avvikelsen kan framförallt härledas till ökade kostnader för avskrivningar och fastighetsskatt jämfört med budget. Bolagets rörelseresultat i förhållande till omsättningen uppgår till 10,3 procent, vilket är något lägre än målet om 10,8 procent. Driftnettot fortsatte att ligga på en högre nivå än målet. Direktavkastningen minskar något, till 4,2 procent, vilket främst förklaras av ett ökat marknadsvärde.

Sjukfrånvaron fortsatte att öka, till fem procent jämfört med årsmålet på 4,2 procent och föregående års utfall på 4,4 procent. Anledningen är flera långtidssjukskrivna där orsakerna anges inte vara arbetsrelaterade och där rehabiliteringsinsatser hittills inte ansetts aktuella. Bolaget arbetar dock vidare med företagshälsovården för att skapa ett stabilt och bra arbetsklimat.

Inom miljöområdet når Svenska Bostäder sina miljömål, med undantag från årlig energiproduktion baserad på solenergi, där bolaget haft produktionsbortfall på grund av tekniska problem i vissa anläggningar.

Målet om 900 påbörjade bostäder uppnåddes inte. Detta beror på mark- och bygglov som inte beviljades för projektet i Albanoområdet, etapp 1 och överklagande i Snabba Hus- projekten längs Råckstavägen och Bergslagsvägen. Totalt påbörjades 31 bostäder. Färdigställda lägenheter uppgick till 495 stycken och avviker också från målet om 536 bostäder, vilket förklaras av att inflyttning i kv. Korthållaren norra skedde redan i slutet av 2015. Även färdigställda lägenheter i helombyggnader avviker från målet. En överprövad entreprenadupphandling i kv. Hjälminge med 50 lägenheter innebär att projektet kommer färdigställas först under 2017.

Kundernas nöjdhet med bolagets service och bolagets lägenheter ökade. Utfallet för serviceindex var 84 procent och produktindex 79 procent. Framförallt var hyresgästerna ännu mer nöjda med bolagets hantering av städning och skötsel (delindex Rent och Snyggt)

Sammanfattningsvis visar Svenska Bostäder på en relativt god måluppfyllelse, med över hälften av de koncernövergripande indikatorerna som uppfyller målen. Däremot bör bolaget även fortsättningsvis fokusera på nyproduktion och utveckling av projektportföljen samt aktivt bevaka och motverka kostnadsutvecklingen i projekten.

Familjebostäder

För 2016 redovisar Familjebostäder en avvikelse på 30 procent i investeringsbudgeten. Utfallet uppgick till ca 900 mnkr att jämföra med en budget på 1 400 mnkr. Den främsta orsaken är förskjutningar i nyproduktionsprojekten, bl.a. projektet Rösträknaren, Älvsjöstaden och Säterhöjden. Även i ombyggnadsprojekt har produktionsstart och färdigställande flyttats fram.

Bolagets avkastning på totalt kapital och rörelseresultat avviker något från uppsatta mål och de ekonomiska målen uppnås därmed inte fullt. Högre kostnader för det hyresgäststyrda underhållet och tillvalet samt en lägre hyresutveckling förklarar ett lägre rörelseresultat. Resultatkravet uppnåddes, men med en större balansomslutning blev följderna att avkastningsmålet inte uppnåddes.

Både antal påbörjade och antal färdigställda bostäder uppfyller målen. Serviceindex fortsatte att öka och dryga 83 procent av bolagets hyresgäster var nöjda eller mycket nöjda med bolagets service och bemötande. Produktindex ligger fortsatt stabilt, men visar en marginell avvikelse från målet, på 79.

Inom personalsidan förstärker bolaget inom projektutveckling, för att fokusera och möta de höga målen för nyproduktion. Detta ger en mindre avvikelse för indikatorn kvadratmeter per anställd, där bolaget föregående år uppnådde målet. Sjukfrånvaron har under året ökat, till följd av både kort- och långtidssjukfrånvaro. Familjebostäder arbetar aktivt med detta, bl.a. med ny rutin för rehabilitering och uppföljning vid återkommande sjukskrivningar.

Energiförbrukningen minskar från 161,2 kWh/kvm till 159,7 kWh/kvm, men når dock inte målet om 156 kWh/kvm. Detta förklaras bl.a. av ett kallare klimat under sista tertialet 2016. I övrigt uppnår Familjebostäder sina miljömål.

Familjebostäder uppnår sina mål inom nyproduktion och det är positivt att satsningar görs inom projektutveckling för att kunna nå stadens höga bostadsmål. Bolaget når även fler av målen inom miljöområdet, men satsningar på energieffektiviseringar i både befintligt och nytt bestånd bör fortsatt vara ett prioriterat område. Sammanvägt är målen delvis uppfyllda för bolaget.

Stockholmshem

Stockholmshems investeringsbudget för 2016 låg på ca 1 800 mnkr. På grund av tidsförskjutningar i främst nybyggnadsprojekten på grund av överklaganden i planprocesserna samt förseningar på grund av krav på hyresgodkännande uppnåddes inte detta, utan bolaget redovisar en avvikelse på tio procent. Även avkastningen på totalt kapital avviker något från målet, dock en marginell avvikelse som kan härledas bl.a. till den ökade investeringstakten som ökat balansomslutningen snabbare än resultat. Även justerat eget kapital samt direktavkastningen avviker från målsättningen, främst på grund av en högre marknadsvärdeutveckling än prognosticerat. Driftnettot ökade under året men nådde inte riktigt målet, däremot uppnåddes målet för både drifts- och underhållskostnader som ett resultat av bl.a. arbetet med kostnadseffektiv förvaltning.

Målet om 500 påbörjade bostäder uppnåddes. Däremot inte riktigt målet om 600 färdigställda lägenheter, på grund av vissa förseningar som omfattade 14 lägenheter. För att möta det utökade behovet av bostäder till nyanlända, har Stockholmshem hyrt modulbostäder av en leverantör. Stockholmshem har sökt bygglov för att flertal projekt med tillfälliga bygglov och förhoppningen är att under 2017 kunna byggstarta knappt 1000 lägenheter i bostadsmoduler.

Bolagets sjukfrånvaro ökade under året till 4,5 procent på grund av fler långtidssjukskrivna. En analys av orsakerna kommer göras i samband med medarbetarundersökningen som genomförs i början av 2017.

Bolagets hyresgäster redovisade att de var mer nöjda än tidigare. Resultatet i kundundersökningen nådde rekordnivåer. Serviceindex ökade från 81,6 till 83,2 och produktindex från 76,7 till 77,8. Ökad trygghet och förbättrad information samt satsningar inom Fint Hemma bidrog till bolagets bästa resultat någonsin.

Avseende bolagets miljörelaterade mål har energimålen inte uppnåtts. Bolaget har genomfört vissa förändringar i ansvars- och budgetfrågor samt tillsatt mer resurser inom ramen för energioptimeringsarbetet. Det bedöms ge viss effekt 2017, men mer tydlig effekt 2018.

Stockholmshem har en övervägande god måluppfyllelse, med mer än hälften av indikatorerna som uppfyllt målvärdena. Nyproduktionsmålet uppnås och Stockholmshem håller en jämn och stabil utveckling av projektportföljen. Resultaten och utvecklingen i kundundersökningen är positiva. Viktigt att fortsättningsvis bevaka de större investeringarna, som visar på en risk för kraftig kostnadsutveckling i de större planeringsprojekten.

Micasa Fastigheter

Micasas resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 114 mnkr, vilket överstiger både resultatkravet om 90 mnkr och 2015 års resultat.

Bolaget redovisar även avkastningsnivåer som överträffar målen. Investeringarna uppgick vid årets slut till 228 mnkr. Investeringsbudgeten var 525 mnkr, dvs. avvikelsen var mer än 50 procent. Detta förklaras framförallt av att ombyggnationen i Vintertullens servicehus, Hamnvakten 7, avbröts. Förgävesprojekteringen i det projektet belastar istället driftresultatet. Direktavkastningen har minskat något, vilket förklaras av lägre driftnetton, men målet uppfylls.

Miljömålen uppnås i huvudsak. Arbetet med driftoptimering har resulterat i att bolaget når uppsatta energimål och energianvändningen har minskat med ca 1,5 procent under året.

Bolaget har arbetat aktivt med att skapa en god arbetsplats och under året minskade sjukfrånvaron och uppgick till tre procent, vilket uppfyller målet. Micasa har återtagit vissa funktioner i egen regi, varför antalet anställda ökat, vilket gör att antalet kvadratmeter per anställd (kvm/anställd) minskar och därmed inte motsvarar målet. Även försäljningen av två fastigheter ger genomsnittligt färre kvm per anställd. Micasa har dock fortfarande den högsta volymen förvaldade kvadratmeter per anställd bland stadens bostadsförvaltande företag, ca 9 800 kvm/anställd.

Både service- och produktindex har utvecklats positivt. Hyresgäster upplever en större trygghet och är mer nöjda med städningen och skötseln i fastigheterna. Bolagets arbete med återkoppling och information till hyresgästerna har också gett resultat.

Sammantaget uppfylls 11 av 15 indikatorer helt och Micasa har således en god måluppfyllelse. Enbart en av indikatorerna anger en stor avvikelse och tre som har en mindre avvikelse. Verksamheten bedöms utifrån detta bedrivas effektivt.

SISAB

För 2016 uppgår SISABS investeringsvolym till 1 757 mnkr, vilket är den högsta nivån bolaget någonsin haft. Det är en ökning med 356 mnkr jämfört med år 2015 och 157 mnkr mer än budget. Avkastning på totalt kapital minskar därav med 0,4 procentenheter jämfört med 2015, men målet uppfylls.

Gällande såväl produktindex som serviceindex uppnås målen och kundernas nöjdhet har ökat sedan den förra mätningen. SISAB har bedrivit ett aktivt arbete med att minska skadegörelsen och under 2016 minskade antalet skadehändelser med drygt åtta procent, vilket rejält överträffar både 2015 års utfall och målet för 2016. Under 2014-2016 har en särskilt satsning gjorts för att rusta upp förskole- och skolgårdar, vilket bidragit till att SISAB uppnått målet för rent och snyggt-index samtidigt som det medfört att underhållskostnaden ökat och avviker därför något från målsättningen. Driftskostnaden är i princip oförändrad jämfört med de senaste åren och avviker enbart marginellt från årsmålet 2016. Marknadsvärde/kvm har ökat och är högre än både föregående år och målet.

Avkastningen på justerat eget kapital, blir på grund av ett positivt resultat, högre än målet och något högre än 2015 års utfall.

SISAB arbetar aktivt med friskvårdsinsatser. Under 2016 har en Hälso- och friskvårdsplan implementerats. Sjukfrånvaron minskade något och ligger på fyra procent. Under året har SISAB deltagit i Nyckeltalsinstitutets mätning Attraktiv Arbetsgivarindex och kom på sjätte plats bland cirka 200 deltagande arbetsgivare. Medelantalet anställda ökade, men är i linje med budget och kommer de närmaste åren att fortsätta att öka med ett 40-tal medarbetare för att klara av bolagets övergripande mål om att öka antalet elevplatser i Stockholm.

Inom miljöområdet visar SISAB på fortsatt fina resultat. Jämfört med föregående år har den totala energianvändningen minskat med 2,4 procent och totalt har man genomfört cirka 50 energiåtgärder. SISAB har under tidigare år, 2012-2015 överträffat målsättningen om en energiminskning med tre procent per år.

Sammantaget är det positivt med SISABS höga investeringsvolym, då utvecklingsbehovet avseende lokaler för pedagogiska verksamheter är stort. Bolaget visar överlag en god måluppfyllelse och avvikelserna härrör sig till investeringsvolymen där det är beställaren dvs. utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna, som till stor del styr över volymerna.

SGA Fastigheter

Investeringarna för 2016 uppgick till drygt 50 mnkr. Bland de större investeringarna fanns ombyggnader i Globen i samband med Eurovision Song Contest. Jämfört med budget 2016 är det en avvikelse på 10 mnkr eller 26 procent. Avkastningen och rörelseresultatet i procent av omsättningen är negativ, också det i enlighet med budget.

Sjukfrånvaron ligger även fortsatt mycket lågt, mindre än en procent och i tidigare års AMI-undersökningar har bolaget i flera år legat på en mycket hög nivå. Medelantalet anställda är oförändrat 17 personer.

Inom miljöområdet redovisas inga avvikelser. Krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ska ingå vid upphandlingar av varor och tjänster, ställs alltid. Bolaget når även sitt egna mål om att 93 procent av bolaget resor inom Stockholms kommun ska ske med kollektiva färdmedel.

SGA Fastigheter har sammantaget en hög måluppfyllelse, men en fortsatt utveckling och avyttring av bolagets markinnehav är en viktig del i den långsiktiga resultatutvecklingen. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden respektive exploateringsnämnden bör bolaget också fortsätta verka för utvecklingen av Söderstaden för att stärka sitt resultat och sin finansiering.

S:t Erik Markutveckling

Investeringsvolym och rörelseresultat fortsätter även för 2016 att stämma väl överens med budget och bolagets mål. Vad gäller avkastning på totalt kapital har det sjunkit något jämfört med 2015, till följd av förvärv av nya fastigheter. Dock uppnås målet om 2,3 procent. Avkastningen på justerat eget kapital överträffar målet, vilket förklaras av den positiva resultatutvecklingen. Drifts- och underhållskostnader understiger också de budgeterade målen och minskar även jämfört med 2015. Detta förklaras också av fler kvadratmeter p.g.a. de nyförvärvade fastigheterna.

I bolaget arbetar endast fyra personer och därav är varken medarbetarundersökningar eller medelantalet anställda något som bolaget genomför eller följer upp. Sjukfrånvaron fortsätter dock att ligga på en mycket låg nivå (1 procent).

S:t Erik Markutveckling uppfyller samtliga sina mål trots fortsatta fastighetsförvärv under 2016.

Stockholm Parkering

Stockholm Parkering redovisar en avvikelse på 13 procent i investeringsvolymerna. Den förklaras av förvärvet av Arenagaraget som blev närmare 50 mnkr dyrare än budgeterat. Resultatkravet överträffas med god marginal, till följd av en större realisationsvinst, ökade hyresintäkter samt minskade kostnader för personal och räntor under året, vilket ger att både avkastning på totalt kapital och rörelseresultatet i procent av omsättningen ökar.

Sjukfrånvaron fortsätter att öka, till 6,8 procent och ligger på en jämförelsevis hög nivå, både jämfört med målet och jämfört med övriga bolag inom koncernen. Bolaget har under året genomfört flertalet rehabiliteringsinsatser som förväntas visa resultat under 2017. Medelantalet anställda har sjunkit något, främst beroende på vakanser.

Stockholm Parkering har en god måluppfyllnad och utifrån det en effektiv verksamhet. Positivt att bolaget arbetar vidare med resultatet av medarbetarundersökningen samt noga följer upp resultatet av rehabiliteringsinsatserna.

Stokab

Under 2016 fortsatte den höga orderingången, som bidragit till en positiv resultatutveckling med högre avkastning på totalt kapital och rörelseresultat i procent av omsättningen. Investeringsvolymen var i linje med budgeterat.

Stokab har sedan ett antal år bedrivit ett systematiskt arbetsmiljöarbete vilket givit resultat. Sjukfrånvaron ligger på en låg nivå och överträffade målet. Medelantalet anställda ökade något, beroende på förberedelse för pensionsavgångar som resulterats i att ersättare arbetat parallellt under viss period.

Måluppfyllelsen är god för bolaget och verksamheten bedrivs effektivt med fortsatt ökande resultat för en verksamhet som växer genom utveckling av tätheten i det konkurrensneutrala fibernätet.

Stockholms Stadsteater

Bolaget har under året färdigställt verksamheten i Vällingby, vilket slutade på 15,5 mnkr istället för 10 mnkr och därav avvikelsen på 55 procent. De övriga indikatorerna inom ekonomi överensstämmer med målen.

Stockholms Stadsteaters indikator för sjukfrånvaro har minskat något under 2016 och ligger nu på 4,1 procent jämfört med målet om 4,5 procent. Antalet anställda är något högre än målsättningen och tidigare år vilket förklaras av att personal, som anlitas för produktioner, inräknas bland anställda. Personalstyrkan varierar därför mellan åren beroende på volymen produktioner.

Inom miljöområdet finns avvikelser för indikatorn andel upphandlingar där krav ställts på att miljöfarliga ämnen inte ingår. Tre av fyra upphandlingar uppfyllde kraven. Bolaget arbetar nu med att skärpa kraven i upphandlingar, både avseende miljö och hållbarhet.

Stockholms Stadsteater har delvis uppfyllt sina mål under 2016. De större avvikelserna inom investeringsbudgeten och miljöområdet bör hanteras och följas bättre under 2017.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Resultatet för 2016 uppgick till drygt sju mnkr, vilket var sex mnkr mer än resultatkravet. Ökningen beror på både ökade intäkter och minskade kostnader. För 2017 har styrelsen föreslagit kommunfullmäktige att besluta om en avgiftssänkning för att minska bolagets intäkter. Avvikelsen i investeringsbudget beror på en icke budgeterad utgift för anpassning och förbättring av arbetsmiljön i kontorslandskapen.

Den andra indikatorn som avviker är sjukfrånvaron. Ett drygt tiotal långtidssjukskrivna medför att sjukfrånvaron ökar och för 2016 uppgick den till dryga tio procent. Bolaget bedriver dock ett arbete med rehabiliteringsprocessen och friskvårdsarbete för att komma tillrätta med sjuktalet. Merparten av de långtidssjukskrivna bedöms inte ha en arbetsrelaterad koppling.

Antalet anställda ökar med sex personer och avviker något från målet. Förklaringen är ändring i definitionen vilket inneburit att siffran är högre än faktiska befattningar på bolaget.

Mot bakgrund av kontinuerligt ökande bostadsefterfrågan och ökat samarbete med externa och regionala fastighetsägare har bolaget klarat utvecklingen väl.

Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholms Vattens resultat för 2016 blev bättre än budgeterat, vilket bidrar till en ökad avkastning på totalt kapital och ett rörelseresultat som överträffar målet. Investeringsnivån för året blev långt under budgeterad nivå med en avvikelse på drygt 25 procent. Framförallt beror det på förskjutningar inom Ledningsnät, där det varit brist på konsulter och entreprenörer.

Inom personalområdet har antalet medarbetare ökat mer än beräknat, detta till följd av en ökad investerings- och förnyelsetakt. Även inom SFA har fler anställda behövt anställas för att driva projektet enligt plan. Sjukfrånvaron ökade något under året men målet uppnås.

Miljökrav ställs vid alla upphandlingar där det är relevant. I en av de aktuella upphandlingarna har det framkommit att kraven på material inte varit tillräckligt höga, vilket initierat ett utvecklingsarbete av det interna stödet för att ställa miljökrav.

Bolaget har delvis uppfyllt sina mål, men bör arbeta vidare med prognosföljksamheten och säkerheten i investeringsplaneringen.

Stockholms Hamnar

Bolagets investeringsvolymerna uppgår inte till budgeterade volymer. Orsakerna är bl.a. svårigheten att budgetera de större projekten per år och Norvikprojektet i Nynäshamn som blivit försenat p.g.a fördröjda miljötillståndprocesser.

Resultatnivå och avkastning fortsätter att vara bättre än budget. 2016 blev ett rekordår avseende antalet passagerare och antalet containrar i containerhamnen. Bolaget går i och med att de stora projekten slutförs in i en period med lägre lönsamhet.

Antalet anställda ökar, vilket förklaras av ökade volymer, främst ökade godsvolymer som kräver fler personer. Det beror även på att bolaget tagit tillbaka en del funktioner, bl.a. den nyöppnade Värtaterminalen. Sjukfrånvaron har ökat med en procentenhet jämfört med 2015, men avviker inte från målet om 4%. Målsättningen är att sjuktalen ska minska till tre procent och ett arbete med detta är inlett.

Inom miljöområdet redovisas en mindre avvikelse på indikatorn om upphandlingar. I sex av totalt 52 relevanta upphandlingar har miljökrav inte ställts. Rutinerna för bevakning och säkerställande att miljökrav finns och ska styras upp ännu bättre under 2017.

Sammantaget uppfyller Stockholms Hamnar hälften av sina mål och hälften uppfylls inte. Under 2017 och framåt behöver bolaget fortsätta utveckla prognossäkerheten avseende investeringar.

Stockholm Business Region

Stockholm Business Regions resultat för 2016 är drygt fem mnkr bättre än resultatkravet och drygt 30 mnkr högre än 2015 års nivå. Resultatförbättringen förklaras främst av

kostnadsbesparingar i form av personalkostnader och projekt som inte påbörjats. Bolaget redovisar en mindre avvikelse för investeringsbudgeten, där utfallet blev 0,6 mnkr högre än budget, beroende på anpassning av lokaler i samband med nytt hyreskontrakt.

Sjukfrånvaron ökade något jämfört med 2015 och avviker marginellt från årsmålet om 2,5 procent. Målen för övriga nyckeltal har uppnåtts eller överträffats och bolaget har därmed en relativt god måluppfyllelse.

S:t Erik Försäkring

S:t Erik försäkring uppfyller samtliga av sina mål för 2016. Resultatet efter finansnetto för året uppgick till knappt 50 mnkr, jämfört med 25 mnkr för år 2015. Resultatförbättringen förklaras främst av lägre skadekostnader. Bolagets ekonomiska nyckeltal kan variera kraftigt då verksamhetens resultat beror på skadevolym, vilket bolaget har en begränsad rådighet över.

S:t Erik Livförsäkring

Bolaget redovisar fortsatt en avvikelse i investeringsbudgeten. Det förklaras av ytterligare förseningar i arbetet med att utveckla ett verksamhetssystem. Slutleverans är planerad till första tertialet 2017. Resultatet utvecklades positivt, men även i detta bolag är prognosen för ränteläget mycket central, då den utgör underlag för värderingen av bolagets åtaganden.

Övriga indikatorer avseende personal och miljö uppfylls väl och bolaget bedöms därmed bedrivas effektivt utifrån uppdraget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Sammantaget redovisar bolagen att verksamheterna i huvudsak bedrivs effektivt, utifrån angivna förutsättningar och målsättningar. De största avvikelserna i måluppfyllelse finns inom avvikelser i förhållande till investeringsbudgetar och avseende sjukfrånvaro.

Bolagen kan inte påverka samtliga faktorer i planering av investeringsprojekten, såsom överklagande av planer, bygglov m.m. Koncernledningen måste framhålla vikten av att de investerade bolagen fortsätter att utveckla arbetet med förbättrad prognossäkerhet i investeringsplanerna. Prognos, planering, genomförande och uppföljning av volymerna nyproduktion av bostäder bör också förstärkas med hänsyn till att målsättningarna framåt kommer att fördubblas till år 2019.

Bolagens investeringar belastar resultaten och kassaflödet under genomförandet, innan de genererar avkastning genom ökande intäkter. Det är därför viktigt att bolagen fokuserar på investeringar som är avkastande och tillför kapacitet. Samtliga berörda bolag bör koncentrera resurserna till nyproduktion av bostäder och därtill hörande infrastruktur som skolor, förskolor,

äldreboenden, temporära boenden, parkering, vatten- och avloppsinfrastruktur samt digital fiberinfrastruktur. För investeringar i befintliga fastigheter och anläggningar bör fokus vara avgränsat till att upprätthålla tillgångarnas tekniska funktioner och värde.

Antalet färdigställda lägenheter uppnår inte målsättningen. Koncernledningen anser att bolagen måste fokusera ytterligare även på genomförandeskedet så att utfallet i högre utsträckning motsvarar målsättningarna. Den långsiktiga finansieringen av de stora investeringsvolymerna som bostadsbolagen nu genomför kräver att ett större antal bostäder även färdigställs så att de genererar hyresintäkter.

Avvikelseerna avser även detta år främst nyproduktion, där målsättningar om påbörjade och färdigställda lägenheter inte helt uppfyllts. Koncernledningen anser att det är av yttersta vikt att bolagen fortsätter arbetet med att utveckla nya projekt för att kunna möta eventuella förskjutningar i planprocesserna och bidra till stadens målsättning om 40 000 nya påbörjade bostäder till 2020. Utöver detta indikerar flertalet prognoser för de större investeringarna på kraftigt ökande kostnader. Koncernledningen uppmanar därför bolagen att fortsatt bevaka och motverka den befarade kostnadsutvecklingen. För bostadsbolagen är projekten med Stockholmshuset därför ett fortsatt viktigt arbete för att motverka kostnadsutvecklingen i nyproduktionen.

Inom personal/HR-området anser koncernledningen att bolagen, som redovisar avvikelser från målen för sjukfrånvaron samt där sjuktalen visar på en negativ trend, måste fokusera på, analysera och följa upp sjukfrånvaron och dess orsaker i samband med resultatet av kommande medarbetarundersökning.

Fastighetsbolagen redovisar sammantaget en mycket god måluppfyllelse avseende kvalitetsnyckeltal såsom Produktindex och Serviceindex och nivåerna är rekordhöga. För bostadsbolagen är det resultatet av långsiktiga och målmedvetna satsningar. Koncernledningen vill framhålla det positiva i att stadens bostadsbolag landar högst i mätningarna jämfört med övriga fastighetsföretag i landet, såväl privata som andra allmännyttiga bostadsbolag.

Sammanfattande kommentar

Sammanfattningsvis anser koncernledningen att 2016 års mätning av effektiviteten, genom de utvalda indikatorerna, visar på en god effektivitet i förhållande till uppsatta mål och krav.

Koncernledningen föreslår därutöver att en översyn av indikatorerna som ingår i mätningen bör göras för att säkerställa ett relevant innehåll och möjlighet till samordning med övrig rapportering. Underlaget till denna rapport bör uppdateras inför nästkommande år då ett antal indikatorer justerats i samband med utarbetande av ett nytt miljöprogram m.m. Koncernstyrelsen föreslås därför ge koncernledningen i uppdrag att, i samråd med bolagen, se över och uppdatera, utvärdera och förtydliga urvalet av indikatorer och formen för avrapportering. Detta föreslås koncernledningen i samråd med bolagen arbeta med under 2017.

Bilagor

1. Nyckeltal för mätning av effektivitet- definitioner
2. Bolagens rapporter 2016