

UPPFÖLJNING AV AFFÄRSPLAN 2016

St Erik Markutveckling AB

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

Affärsidé/Verksamhetsidé
Långsiktiga 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

S:t Erik Markutveckling AB
Postadress
c/o Stockholms Stadshus AB
105 35 STOCKHOLM

Org.nr 556064-5813
Besöksadress
Kaplansbacken 10

Telefon
08-508 290 00
E-post
info@sterikmark.se

Fax
08-509 290 80

Ingår i
koncernen
Stockholms
Stadshus AB

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 godtagbar standard och att fastigheten ger ett värdat 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 Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås E enast den 31 december 2016. | Aktiviteter 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 | Delvis klart | Klart |
|--|---|--------------|-------|
| Hyresintäkter säkras (enl. budget 2016) | - Bevakning befintliga hyresintäkter/avtal - Aktiv uthyrning vakanta lokaler - Aktiv uthyrning datahallar | | X |
| Rörelsekostnader bevakas | - Kontinuerlig bevakning DoU-kostnader - Kontinuerlig bevakning av planerat UH (tids-, kostnads- och avvikelserapportering | | X |
| Företaget uppnår ett resultat efter finansnetto på minst 28 mnkr | - Kontinuerlig ekonomisk uppföljning | | X |
| 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. | | X |
| Den ekonomiska redovisningen är säkerställd | - Fungerande månads/tertiäl/bokslut - Fungerande budget/treårsplan och fungerande uppföljning av investeringsprojekt. - Fungerande rapportering till Stadshus AB. | | X |

Kunder och ägare

| Mål på kort sikt | Aktiviteter | Delvis klart | Klart |
|--|---|--------------|-------|
| Hyresgäster är nöjda med service | <ul style="list-style-type: none"> - Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästundersökning - Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer - Uppföljning av kvinnors och mäns synpunkter i dialogen kring förvaltning | X | |
| God information och kommunikation med hyresgästerna | <ul style="list-style-type: none"> - Individuella kundmöten - Gemensamma hyresgästmöten - Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt - Särskilda informationsinsatser i samband med Stockholm Vattens byggprojekt o projekt Palmfelt Center - Informera HG om DP-process och visionsarbeten | | X |
| Nya hyresgäster känner sig väl mottagna | <ul style="list-style-type: none"> - Väl genomförda hyresgästpassningar - Samordning med förvaltning kring inflyttning | | X |
| Aktiv roll i Vision Bällstaviken/ Söderstaden, Årsta, N:a Djurgårdsstaden | <ul style="list-style-type: none"> - Kontinuerliga kontakter med SBK, exploateringskontoret mfl | | X |
| Styrelse och ägare är nöjda med företaget | <ul style="list-style-type: none"> - God beredskap inför framtida utveckling - 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. | | X |

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

| Mål på kort sikt | Aktiviteter | Delvis klart | Klart |
|--|---|--------------|-------|
| 95 procent uthyrt | - Aktiv uthyrnings- och utvecklingsverksamhet | | X |
| Väl fungerande förvaltning/skötsel | - 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 | | X |
| Godtagbar fastighetsstandard | - Genomföra planerat underhåll enligt plan utv fastighet | X | |
| God fastighetsstandard | - Genomföra planerat underhåll enligt plan långsiktig fastighet | X | |
| Säkerhetsfrågor | - Bevakning av åtgärder avseende säkerhet och myndighetskrav - Systematiskt brandskyddsarbete – fokus nyförvärv - Aktuell krishanteringsplan - Arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt | | X |
| Fastigheterna skall ge ett vårdat intryck | - Klotter saneras inom 24 timmar - Fokus på skötsel av publika ytor | | X |
| Optimal energi- och elförbrukning | - Fortsatta energibesparande åtgärder - Månatlig uppföljning av mediaförbrukning | | X |
| Bra styrning och rapportering av investeringsprojekt | - God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet) - Myndighetskrav bevakas - Investerings och efterkalkyl | | X |
| Fungerande intern administration | - Fungerande samarbete och rutiner med förvaltning - Fungerande förvaltningsrapportering - Moderbolagets interna administration fungerar väl - Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag | | X |

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