

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2022	PROGNOS 2021	UTFALL 2020
Rörelsens intäkter			
Summa rörelsens intäkter	421 531	362 365	296 642
Summa rörelsekostnader	-198 766	-156 034	-130 168
Resultat före avskrivningar	222 765	206 331	166 474
Avskrivningar	-78 528	-69 509	-60 464
Koncernjusteringar	-30 240	-20 398	-15 492
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>113 997</b>	<b>116 424</b>	<b>90 518</b>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	1
Räntekostnader	-23 011	-21 003	-16 350
Summa finansiella intäkter och kostnader	-23 011	-21 003	-16 349
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>90 986</b>	<b>95 421</b>	<b>74 169</b>
Reavinst fsg anläggningstillgångar	0	0	60 223
Bokslutsdispositioner	0	0	-160 000
Skatt	-25 712	-23 279	-6 820
Uppskjuten skatt	5 271	3 601	2 405
<b>Periodens resultat</b>	<b>70 545</b>	<b>75 743</b>	<b>-30 023</b>

**Investeringar**

Total investeringsvolym: 42,4 mnkr  
varav

Fastighets AB G-mästaren: 28,9 msek

Fastighets AB Palmfelt Center: 3,0 msek

Langobardia AB: 2,4 msek

Fastighets AB Charkuteristen: 2,0 mnkr

Fastighets AB Hamburg: 2,0 mnkr

Fastighets AB Godsfinkan: 1,6 msek

S:t Erik Tullhusen AB: 1,2 mnkr

Fastighets AB Grosshandlarvägen: 0,5 msek

Fastighets AB Kylrummet: 0,5 mnkr

S:t Erik Frihamnen AB: 0,3 mnkr

**S:t Erik Markutveckling AB**

Org nr. 556064-5813

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>PROGNOS 2021</b>	<b>UTFALL 2020</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga intäkter	9 351	8 950	8 227
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>9 351</b>	<b>8 950</b>	<b>8 227</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrativa kostnader	-6 000	-6 000	-5 917
Personalkostnader	-12 000	-11 000	-11 666
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-18 000</b>	<b>-17 000</b>	<b>-17 583</b>
Avskrivningar	0	0	0
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-8 649</b>	<b>-8 050</b>	<b>-9 356</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	12 434	10 542	6 272
Räntekostnader	-23 000	-21 000	-16 362
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-10 566</b>	<b>-10 458</b>	<b>-10 090</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-19 215</b>	<b>-18 508</b>	<b>-19 446</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	49 215
Skatt	3 958	3 813	-6 704
<b>Periodens resultat</b>	<b>-15 257</b>	<b>-14 695</b>	<b>23 065</b>

**Limitbehov 2022**Bolag: S:t Erik Markutveckling ABKontaktperson: Anna Ullberg*mnkr*Kommande investeringar enligt budget 2022 (*enbart upplysning*) 

---

**1. Prognos upplåning via koncernkontot per 2021-12-31** **2. Behov av rörelsekapital** **3. Förändring av rörelsekapital** **4. Investeringar under kommande år som behöver finansieras** **5. Amortering under kommande år** 

---

**Totalt limitbehov 2022** *Formel* **Alla föreslagna limitförändringar ska motiveras och kommenteras nedan:**

**LIMITBEHOV 2022** Specificera och kommentera prognostiserade förändringar på koncernkontot under 2022. Summeringen ger ert önskade limitbehov för 2022.

**OBS!**

På grund av att VP-processen nu innebär att limiterna beslutas i början av 2022 ber vi er ta höjd även för de första två månaderna under 2023 i era äskanden. Detta för att undvika nya limitbeslut under året. Den äskade limiten ska alltså täcka behovet för perioden **1 januari 2022 - 28 februari 2023**.

FÖRKLARING TILL RESPEKTIVE POST:

**1. Prognos upplåning via koncernkontot.**

Denna post utgör startvärdet för limitbehovet, dvs. prognos UB innevarande år = prognos IB nytt budgetår. Detta saldo ska stämma med faktiskt prognostiserat belopp som lämnats till finansenheten (EJ den uppgift angiven i T2:an, om den skiljer sig från prognos).  
*Negativt saldo* = behov av limit för motsvarande belopp  
*Positivt saldo* = 0.

**2. Behov av rörelsekapital**

Denna post ska motsvara det lånebehov som tillfälligt uppkommer i verksamheten i tidsspannet mellan utbetalningar och inbetalningar, dvs. hur mycket ni vanligtvis behöver - rent verksamhetsmässigt - ha täckning för på checkkrediten innan inbetalningar minskar lånebehovet igen. Detta belopp ska ställas till hur långa era cykler är mellan inbetalningar från verksamheten. Verksamhet med inbetalningar varje månad borde, *allt annat lika*, ha ett mindre behov av rörelsekapital än en verksamhet som har inflöden exempelvis var tredje månad.

**3. Förändring av rörelsekapital**

Vinster från verksamheten under året minskar lånebehovet .

<b>Bolag</b>	<b>Tidigare fördelning</b>	<b>Tillgodohavande 2021-10-31</b>	<b>Ny fördelning</b>
S:t Erik Markutveckling AB	-1 637	-1 418	-1 637
Fastighets AB G-mästaren	-345	-278	-345
Fastighets AB Kylrummet	-80	-14	-80
Fastighets AB Godsfinkan	-50	-19	-50
Stockholm Norra Station AB	0	1	0
Fastighets AB Charkuteristen	-50	-30	-50
Fastighets AB Grosshandlarv.	-60	-19	-60
Fastighets AB Palmfelt Center	-575	-503	-575
Langobardia AB	-18	-4	-18
Fastighets AB Valsverket	-65	-54	-65
Kajfastigheter AB	-415	-396	-415
S:t Erik Tullhusen AB	-195	-171	-195
Fastighets AB Flanören	-20	-6	-20
S:t Erik Frihamnen AB	-15	9	-15
Fastighets AB Guldbron	-110	-85	-110
Fastighets AB Hamburg	-150	-95	-150
<b>Summa limit:</b>	<b>-3 785</b>	<b>-3 082</b>	<b>-3 785</b>

Inget behov av justerad limitfördelning föreligger.



# AFFÄRSPLAN 2022

## S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2022 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.



## Långsiktiga mål (2024-12-31)

Med långsiktiga mål menas mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2024.

### 1. God ekonomi

Med detta menas att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på minst 106 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
- i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fortsätta planprocessen för fastigheterna i Ulvsunda med fokus på befintlig bebyggelse och en inriktning på bl. a kultur och idrott.
- samarbeta med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i planarbetet Slakthusområdet
- bevaka planeringen på Årstafältet tillsammans med exploateringskontoret
- fortsätta utreda förutsättningarna för ett projekt i Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret
- i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen
- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter
- erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden

### 3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

- en väl fungerande fastighetsförvaltning anpassad till kort- och långsiktiga innehav
- en god standard på byggnader och mark så att de ger ett vårdat intryck
- en väl fungerande uthyrnings- och evakueringsverksamhet.
- en liten men effektiv beställarorganisation
- en översyn av koncernstrukturen

## Kortsiktiga mål och aktiviteter (2022-12-31)

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2022.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2022 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena är följande:

## Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter
<b>Hyresintäkter</b> säkras (enl. budget 2022)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevakning/omförhandling av befintliga hyresavtal.</li> <li>- Aktiv uthyrning av vakanta lokaler.</li> <li>- Aktiv uthyrning av datahallar.</li> </ul>
<b>Rörelsekostnader</b> bevakas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontinuerlig bevakning av DoU-kostnader.</li> <li>- Kontinuerlig bevakning av planerat UH. (tids-, kostnads- och avvikelserapportering).</li> </ul>
Företaget uppnår ett <b>resultat</b> efter finansnetto på minst 91 mnkr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Månatlig ekonomisk- och verksamhetsmässig uppföljning.</li> </ul>
<b>Ombyggnadsprojekt</b> genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas.</li> <li>- Upphandling och projektledning säkras.</li> <li>- Löpande redovisning av projektkostnader och tid.</li> <li>- Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljöhantering vid bygg- och anläggningsprojekt efterlevs.</li> </ul>
Bidra till att fler kommer ut på <b>arbetsmarknaden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbjudna två feriejobb i stadens regi.</li> </ul>
Den <b>ekonomiska redovisningen</b> är säkerställd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Månads- och tertialbokslut av hög kvalitet.</li> <li>- Uppföljning mot budget, prognos, treårsplan samt investeringsprojekt.</li> <li>- Rapportering enligt plan till styrelse och Stadshus AB.</li> </ul>



## Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter
<b>Hyresgäster</b> är nöjda med service	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästdialog.</li> <li>- Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer.</li> <li>- Väl genomförda hyresgästanpassningar.</li> </ul>
<b>God information och kommunikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuella hyresgästmöten.</li> <li>- Gemensamma hyresgästmöten.</li> <li>- Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt och detaljplanearbete.</li> </ul>
<b>Aktiv roll i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta, Norra Djurgårdsstaden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontinuerliga kontakter med stads-, byggnadskontoret, exploateringskontoret m.fl.</li> <li>- Fortsatt detaljplanearbete i Ulvsunda.</li> </ul>
<b>Styrelse och ägare</b> är nöjda med företaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>- God beredskap inför framtida stadsutveckling.</li> <li>- Rapportering av verksamhet och ekonomiska enligt plan.</li> <li>- Fortsatt arbete med internkontroll.</li> <li>- Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy.</li> <li>- Bistå fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter.</li> <li>- Möjligheter till förvärv prövas.</li> <li>- Erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden.</li> </ul>

## Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Lokalbeståndet ska vara <b>uthyrt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktiv uthyrnings- och utvecklingsverksamhet.</li> </ul>
Väl fungerande <b>förvaltning/skötsel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas.</li> <li>- Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapportering.</li> <li>- God planering av underhållsåtgärder.</li> </ul>
Godtagbar <b>fastighetsstandard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Genomföra planerat underhåll enligt plan utvecklingsfastighet.</li> </ul>
God <b>fastighetsstandard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Genomföra planerat underhåll enligt plan långsiktig fastighet.</li> </ul>
<b>Säkerhetsfrågor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevakning av åtgärder avseende säkerhet, trygghet och myndighetskrav.</li> <li>- Systematiskt brandskyddsarbete.</li> <li>- Arbeta utifrån gällande krishanteringsplan.</li> <li>- Beakta arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt.</li> </ul>

Fastigheterna skall ge ett <b>vårdat intryck</b>	- Klotter saneras inom 24 timmar. - Fokus på skötsel av publika ytor.
<b>Energianvändning</b> är hållbar.	- Fortsatta energibesparande åtgärder. - Månatlig uppföljning av mediaförbrukning. - Resurseffektiv hantering av avfall i byggprojekt. - Uppföljning av miljövänligt drivmedel hos förvaltare.
Bra styrning och rapportering av <b>investeringsprojekt</b>	- God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet). - Myndighetskrav bevakas. - Investerings- och efterkalkyl upprättas.
Fungerande <b>intern administration</b>	- Gott samarbete med extern förvaltare. - Väl fungerande rutiner för rapportering. - Moderbolagets interna administration fungerar väl. - Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag. - Utreda lämplig bolagsstruktur i koncernen

## 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 samt lager och distribution
- Aktivt deltagande i långsiktigt utvecklingsarbete för 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



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

Sid. 1 (8)  
2021-11-19

## Verksamhetsplan 2022

### 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>Sammanfattning</b> .....	3
<b>Bolagets uppgift</b> .....	3
<b>Ekonomisk analys</b> .....	3
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla</b> .....	3
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt</b> .....	4
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden</b> .....	7

## Bilagor

*Bilaga 1: Bilaga Limiter*

*Bilaga 2: Bilaga Innovationssatsningar*

*Bilaga 3: Bilaga Informationssäkerhet*

## Sammanfattning

### Bolagets uppgift

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Bolagets ska fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

### Ekonomisk analys

Resultatet efter finansnetto per 2022-12-31 budgeteras till 91 mnkr, vilket ligger i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 91 mnkr.

Investeringar budgeteras till 42 mnkr. Investeringarna består främst av hyresgästanpassningar samt arbete med detaljplan inför kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets resultatnivå på längre sikt.

Koncernens omsättning beräknas 2022 uppgå till 422 mnkr. Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 199 mnkr, varav 176 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Underhållskostnader budgeteras till 23 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 10 mnkr och planerat underhåll till 13 mnkr. Drygt hälften av det planerade underhållet är hänförligt till åtgärder i bolagets fastighet i Ulvsunda där stort fokus kommer att läggas på trygghet, säkerhet och miljöåtgärder. Bl a budgeteras för OVK-åtgärder, asfaltering samt inrättande av ett miljöavfallsrum.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 3 075 mnkr vid utgången av år 2022. Till följd av investeringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 785 mnkr.

#### *Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar*






S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

I budget 2022 har inga förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunskaper är kort

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget kommer att erbjuda två ungdomar kortare sommarpraktik. En medarbetare i bolaget kommer att delta i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st	800 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	9 000 st	


## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivras eller genomgå genomgripande ombyggnad.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga för bolaget. Arbete med brandskydd är särskilt prioriterat, och vid alla förvärv är utredning av brandskydd det första som sker. Myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

I Bolagets fastighet i Ulvsunda planeras för kommande år fortsatta markarbeten, för att motverka sättningar och potthål i marken. Det gäller även för fastigheter i Årsta och Ängsbotten.

I Ulvsunda planeras det även för att komplettera med ett miljöavfallsrum, för att minska sanitära olägenheter. Bolaget avser också att påbörja åtgärd av kajkonstruktionen, för att säkerhetsställa dess skick och säkerhetsfunktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

### 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



Näringslivet utgör i huvudsak Bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är en grundläggande förutsättning för vår verksamhet. Eftersom ett flertal av Bolagets objekt/fastigheter är belägna i utvecklingsområden, ges även möjlighet att i avvaktan på stadsutveckling erbjuda uppstartsverksamheter enkla och billiga lokaler. Några exempel på sådana är en second-hand butik, ett par mikrobryggerier och Bodyflight med en anläggning för vindtunnelflygning i världsklass.

Bolaget för kontinuerlig dialog med privata aktörer inom kultur och idrott som möjliga kompletterande verksamheter till den planerade idrottsanläggningen i Ulvsunda.

Sedan förvärven av byggnaderna från Stockholm Hamnar är Bolaget involverade i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget bevakar våra egna och våra hyresgästers intressen av nyttjandet av kajområdena samt deltar i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolaget utför kundundersökningar av alla hyresgäster, och avser att utifrån svaren att arbeta med förbättringsåtgärder för att skapa ett ännu bättre företagsklimat i bolagets fastigheter.

## 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				Genomföra informations- och kommunikationsaktiviteter gentemot berörda förvaltningar.
 Löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen				Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter

## 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Som ett led i att främja framtida stadsutveckling arbetar Bolaget med att aktivera delar av sitt bestånd med ett kulturellt innehåll. Syftet är att stärka platsernas identitet och att undvika problem med inbrott och skadegörelse som annars lätt uppstår i tomställda fastigheter. Men även att under rimliga villkor ge stadens kulturutövare och stockholmarna en plats för stimulerande möten. Bolaget har som ett led i detta inlett ett strukturerat samarbete med kulturförvaltningens kulturstrategier.

Under 2022 kommer Bolaget, inom ramen för utvecklingen av fastigheten Gjutmästaren 6 och Ulvsunda industriområde, utreda möjligheterna för att på kort och lång sikt etablera kultur i fastigheten i enlighet med inriktningen i översikts- och den föreslagna detaljplanen.

Vidare kommer Bolaget, att i väntan på en mer permanent användning, verka för att etablera kulturell verksamhet i Stadsgårdsterminalen (fd Birkaterminalen) genom ett tillfälligt bygglov och uthyrning till ett bolag inom kultursektorn.

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolaget har energimål där energiförbrukningen förväntas reduceras med 1 % per år med 2018 som startår. För 2019 och 2020 är det målet uppfyllt. Bolaget har under Q1 2021 genomfört en övergripande energikartläggning för den nya kartläggningsperioden 2020-2023. Den har mynnat ut i ett antal utvalda byggnader som kommer genomgå en mer detaljerad kartläggning, där Gjutmästaren i Ulvsunda utförs under 2021, Godsfinckan 1 och Dikesrenen 18 utförs under 2022. De byggnader som förvärvades under 2021 planerar Bolaget att kartlägga under 2023.

Valsverket 10 har oljeuppvärmning. Bolaget har fram till förvärvet av Valsverket inte ägt någon byggnad som värms på olja. Bolaget avser att ta fram förslag för ersättning av Valsverkets oljeuppvärmning till ett

mer miljövänligt alternativ och därefter utvärdera om åtgärder ska vidtas innan en kommande försäljning till exploateringskontoret blir aktuell.






Bolaget ställer krav i sina upphandlingar av entreprenad- och ramavtalsupphandlingar att miljökrav skall efterlevas.

Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö.

Under 2022 satsar Bolaget bland annat på utbyte av armaturer till LED, vid utbyte av toaletter ersätts de med snålspolande toaletter, driftsentreprenören förflyttar sig med el-sparcyklar i Frihamnen.

I energikartläggningen för Gjutmästaren i Ulvsunda, utreds även möjligheter för installation av solceller. Bolaget avser även under 2022 att utreda förutsättningar på övriga beståndet, avgränsat till byggnader som förväntas bevaras över tid.

För fastigheterna som Bolaget förvärvat från Stockholm Hamnar kommer byggnaderna att kopplas upp med fjärrstyrning för att förbättra möjligheterna att hålla de energieffektiva samt förbättra förutsättningar att bevaka installationernas värden för att skapa bra inomhusklimat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	73 MWh	5 320 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	101 kWh/m <sup>2</sup>		
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	4 %	4 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	25 GWh	1945 GWh	
				 St Erik Markutveckling ska göra en översyn av vilka byggnader inom bolagets bestånd där solcellsinstallationer skulle kunna vara möjliga i syfte att öka andelen förnybar el och samtidigt minska framtida driftskostnader och/eller öka byggnadens/fastighetens värde








### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Budgeterade investeringar består främst av hyresgästanpassningar och arbete med detaljplaner inför kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är både strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla Bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse och i så fall vidta behövliga åtgärder.

Bolaget kommer vidare fortsatt pröva förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	12 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	42 mnkr		
	 Direktavkastning	3,7 %		
	 Driftkostnad/kvm	635		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	91		

#### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna









S:t Erik Markutveckling har en liten och effektiv organisation där externa tjänster köps in vid behov. På så sätt har Bolaget aldrig överkapacitet och kan vid förändringar i verksamheten snabbt dra ner på bemanning och kostnader. Även kostnad för lokaler och datastöd kan hållas nere.

S:t Erik Markutveckling hanterar ett mycket begränsat antal personuppgifter som i huvudsak består av uppgifter om de anställda. Ett antal rutiner och instruktioner har tagits fram för att på ett konsekvent sätt kunna hantera dataskyddsfrågorna löpande.

För att säkerställa att Bolaget lever upp till den nya dataskyddsförordningen genomförs kvartalsvis uppföljningsmöten för att säkra att rutiner är tillräckliga. Årsvis genomförs en periodisk kontroll för att revidera om förändringar skett. Rutiner har tagits fram och riskanalys är utförd. Nuvarande administrativ samordnare har utsetts som bolagets dataskyddssamordnare som tillsammans med dataskyddsombudet leder arbetet med att anpassa verksamhetens arbetssätt utifrån den nya dataskyddsförordningen.

Bolaget har under 2021 haft ett samarbete med Stockholms Universitet rörande innehåll och aktivering av Stadsgårdsterminalen. Diskussioner pågår om att fortsätta det arbetet även kommande år.

Bolagets uppdrag och storlek gör att det finns målkonflikter i de styrdokument staden beslutat om och Bolagets möjligheter att uppfylla dessa krav. De insatser som görs i byggnaderna måste alltid ställas i relation till byggnadernas återstående livslängd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden				Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				Öka samarbetet inom staden avseende försäljning och utveckling av fastigheter.
	 Aktivt Medskapandeindex	90	83	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	95 %	93 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	0 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

## Bolagsstyrelse

Verksamhetsplan 2022

Bolagen ska redovisa samtliga pågående och planerade innovationssatsningar

Redovisningen ska innehålla en kortfattad beskrivning av satsningen samt koppling till stadens styrdokument, till exempel vision, budget eller program.

Tidplanen ska vara så exakt så möjligt och ange när projektet startade samt planerat avslut.

Under finansiering ska det anges hur projektet finansieras (externa medel, inom ram etc.). Finns samarbetspartners ska dessa anges.

### Innovationssatsningar

Namn på satsningen	Typ av innovation (verksamhets-utveckling alternativt testbäddverksamhet)	Kortfattad beskrivning i punktform där syfte och mål framgår.	Tidplan	Finansieringen (intern och/eller extern)	Storlek på budget (inräknat arbetstid och medel för drift)	Samarbetspartners (Interna och Externa)	Ansvarig chef och ledare	Kontaktperson
Elektroniska signaturer	Verksamhetsutveckling	Automatiserad hantering av underskrifter. Effektivt, snabbt och säkert.	Implementeras hösten 2021 och kommer användas fullt ut under 2022	Intern	ca 10 tkr	Scrive	Åsa Wigfeldt	Anna Ullberg
Agresso Inköp	Verksamhetsutveckling	Bättre uppföljning av beställningar samt avrop.	Implementeras i slutet av 2021, och införs sedan succesivt i verksamheten	Intern	ca 726 tkr	Tieto	Åsa Wigfeldt	Fredrik Røjme
Digitala smarta lås	Verksamhetsutveckling	Byter ut låssystem till digitala lås i intagna byggnader från Hamnen, för smidigare och mer säker hantering	Utförs under hösten 2021 samt vintern 2022	Intern	ca 150 tkr	Farsta lås	Åsa Wigfeldt	Fredrik Røjme

Redovisning av grundläggande baskrav för informationssäkerhet		
Krav	Status	Kommentar
1 Förvaltningschef/bolagschef har inrättat en <i>ändamålsenlig organisation</i> <sup>1</sup> med tillräckliga resurser för att hantera verksamhetens aktiviteter <sup>2</sup> för informationssäkerhet inklusive dataskydd samt övriga områden <sup>3</sup> .	JA	Bolagets storlek innebär att flera i personalen har mer än ett ansvarsområde. Bolaget har prioriterat dataskydd och informationssäkerhetsorganisationen genom att fördela rollerna dataskyddsombud, informationssäkerhetssamordnare och dataskyddssamordnare på olika individer. Detta för att bibehålla integriteten för DSO att arbeta självständigt med granskning. Dataskyddssamordnare har som arbetsuppgift att agera inom praktiska göromål med frågor som rör dataskyddslagstiftning och informationssäkerhet såsom klassning, uppdatera registerförteckning etc. som omnämns i fotnot 2.
2 Förvaltningschef/bolagschef har tillsatt att dataskyddsombudet har en <i>självständig och oberoende ställning</i> <sup>4</sup> och rapporterar till nämnd/styrelse <sup>5</sup> .	JA	Dataskyddsombudet är externt och upphandlades under december 2020. Årsrapport delges bolagschefen och styrelsen enligt den instruktion som ges i <a href="https://samarbete.stockholm.se/sites/httpssamarbetestockholmsesitesnatverkinfosaksamordnare/Delade%20dokument/GDPR%20%C3%85rsrapport/Instruktion%20till%20%C3%A5rsrapport%20v%201%200.docx?d=w44f0249fe9ab4a7a9dd074584f6d9e5e">https://samarbete.stockholm.se/sites/httpssamarbetestockholmsesitesnatverkinfosaksamordnare/Delade%20dokument/GDPR%20%C3%85rsrapport/Instruktion%20till%20%C3%A5rsrapport%20v%201%200.docx?d=w44f0249fe9ab4a7a9dd074584f6d9e5e</a>
3 Förvaltningschef/bolagschef har tillsatt a) att verksamhetens informationsmängder <sup>6</sup> har kartlagts samt b) att de viktigaste informationsmängderna även har klassat och riskbedömts.	a) Ja  b) Nej	a) Bolagets informationstillgångar finns beskrivna i dokumentet " <i>Strategi för långtidslagring av digital information STEM 2021/12</i> " samt registerförteckningen.  b) " <i>Strategi för långtidslagring av digital information STEM 2021/12</i> " togs fram under 2021 i samarbete med Stadsarkivet.  När den nya informationssäkerhetsriktlinjen är antagen av KF årsskiftet 2021/2022 ska bolaget arbeta med anpassning för sin verksamhet. Därför är handlingsplanen för informationssäkerhet för 2022 ännu inte på detaljnivå. Handlingsplanen är under framtagning i november 2021.  Stöddokumentet " <i>Klassificeringsriktlinje</i> " för att hjälpa personalen i det dagliga arbetet togs fram sommaren 2021 och ska implementeras under 2022. Implementeringen beskrivs i Handlingsplan för informationssäkerhet som är under framtagning. Samtliga identifierade personuppgiftsbehandlingar är klassade enligt " <i>Klassificeringsriktlinje</i> " och dokumenterade i registerförteckningen.
4 Förvaltningschef/bolagschef har tillsatt att verksamheten, utifrån riskprioritering <sup>7</sup> , har följt upp implementeringen av skyddsåtgärder för de viktigaste informationsmängderna. Skyddsåtgärderna berör både den egna verksamheten samt leverantörer/biträden.	Nej	Stöddokumentet " <i>Klassificeringsriktlinje</i> " för att hjälpa personalen i det dagliga arbetet togs fram sommaren 2021 och ska implementeras under 2022 och Handlingsplan för informationssäkerhet är under framtagning i november 2021.  Vi har identifierat att dokumenterade processer saknas inom området och behöver kompletteras med viss dokumentation ex kring rutiner som idag sker ad hoc.
5 Förvaltningschef/bolagschef har säkerställt att registerförteckningen ger en rättvisande bild av verksamhetens personuppgiftsbehandlingar och hålls uppdaterad.	Ja	Bolagschefen håller sig informerad löpande i arbetet med informationssäkerhet och dataskyddslagstiftningen. Detta genom bland annat genom åtkomst till samarbetsyta för dataskyddsabetet där registerförteckningen finns för bolaget samt muntliga avstämningar med DSO och dataskyddssamordnare.
6 Förvaltningschef/bolagschef har informerat sig om att verksamhetens informationssäkerhetsrisker hanteras i en handlingsplan <sup>8</sup> , samt beslutat om vilka av dessa som tas om hand i verksamhetsplanen för nästkommande år.	Ja	Handlingsplan för informationssäkerhet för 2022 är under framtagning i november 2021.

## Redovisning av grundläggande baskrav för informationssäkerhet

Vid frågor kontakta Funktionen för stadsövergripande informationssäkerhet, vid avdelningen för it och digitalisering, stadsledningskontoret.

Redovisningen ska fyllas i och biläggas nämndens/bolagets verksamhetsplan för 2022.

E:post: funktion.slk.informationssakerhetcentralt@stockholm.se

### Kommentar

#### Anvisningar

Detta dokument ger anvisningar om hur nämnder och bolag ska redovisa sin följsamhet till ett urval av kraven från stadens riktlinjer för informationssäkerhet. Urvalet är gjort för att representera några av de mest grundläggande baskraven som en nämnd/bolag har att genomföra för att kunna visa att nämnden/bolaget leder och styr risker inom informationssäkerhetsområdet enligt lagkrav och riktlinjer. Notera att det finns lagkrav på informationssäkerhetsområdet som innebär att nämnd/styrelse genom dokumentation ska kunna visa sin efterlevnad till de krav som gäller för verksamheten, varför redovisningen fyller en funktion även i det avseendet. Baskraven i denna anvisning är inte uttömmande för det informationssäkerhetsarbete som nämnden/bolaget har att genomföra enligt krav i lagar och riktlinjer.

Anvisningen är avsedd att besvaras med stöd av den *lokala informationssäkerhetssamordnaren* som är sakkunnig och utgör förvaltningschefens/bolagschefens primära stöd.

Syftet med informationssäkerhetsarbetet är att skapa förutsättningar att ändamålsenligt och effektivt nå stadens mål om trygghet, effektiv och modern storstad för stadens invånare, företagare och besökare. Stockholm har som ambition att bli världsledande inom digitaliseringsområdet vilket ytterligare adresserar vikten av dessa frågor.

Den uppföljning som anvisas i detta dokument är även en del av den interna kontrollen som stadens verksamheter inklusive den centrala informationssäkerhetsfunktionen är skyldig att utöva för att visa att stadens verksamheter bedrivs i enlighet

#### Fotnoter:

1) Olika verksamheter behöver utforma och införa stöd på olika sätt för att få bästa effekt, det är det som avses med begreppet *ändamålsenlig organisation*.

2) *Exempel på möjliga aktiviteter som ska utföras för att informationssäkerhetsarbetet inkl. dataskydd följer nedan. Aktiviteterna utgör en sorts verktygslåda:*

Informationsklassning, riskanalys, riskbehandling, behörighetsstyrning, uppföljning av behörigheter, kravställning i avtal, säkerhetshantering i förvaltningsarbete, upphandlingar, och projekt, uppföljning av skyddsåtgärder för egen- resp. leverantörs verksamhetsprojekt för etablering av dataskydd, registerförteckningar, konsekvensbedömningar, upprättande av personuppgiftsavtal med instruktioner, översyn och statusrapportering, inventering och hantering av 3:e-landsöverförande, juridisk omvärldsbevakning avs. GDPR och dataskyddspraxis

3) Övriga områden som ställer säkerhetskrav varierar beroende på den verksamhet som bedrivs och kan t.ex. avse NIS-direktivet, patientdatalagen, tillgänglighetsdirektivet, m.m.

4) Dataskyddsombudet (DSO) ska kunna arbeta självständigt och oberoende, utan att bli påverkad av andra inom organisationen. Det är därför viktigt att dataskyddsombudet inte har andra arbetsuppgifter som kan krocka med rollen som dataskyddsombud. (källa IMY, <https://www.imy.se/verksamhet/dataskydd/det-har-galler-enligt-gdpr/dataskyddsombud/>)

Om dataskyddsombudet företräder arbetsgivaren i en *chefsroll* eller har andra utföraruppdrag i linjen såsom *arkivarie* eller deltar operativt i säkerhetsarbetet i rollen som *lokal informationssäkerhetssamordnare* så utgör det ett hinder för ombudets självständighet och oberoende. Den personuppgiftsansvarige (PuA) råder över ändamål och medel vilket dataskyddsombudet måste vara frikopplad från.

5) Dataskyddsombudet ska rapportera direkt till den personuppgiftsansvariges eller personuppgiftsbitrådets högsta förvaltningsnivå. (källa: GDPR Artikel 38.3)

6) Det är verksamhetens information som ska skyddas, därför behöver verksamhetens information först kartläggas. Med informationsmängd avses en logisk sammanhängande gruppering av information exempelvis inom en process. Olika verksamheter hanterar olika information beroende på verksamhetens uppdrag och de aktiviteter som följer av uppdraget, t.ex. för en stadsdelsnämnd, en fackförvaltning eller ett av stadens bolag.

7) Efter en genomförd klassning får verksamheten ut en lista över de skyddsåtgärder som verksamheten behöver arbeta med för att skydda informationen. Riskprioritering syftar till att skilja på höga och låga risker i förvaltningarnas/bolagens

8) För att visa på att ett ändamålsenligt och effektivt informationssäkerhetsarbete bedrivs i verksamheten över tid behöver förvaltningschef/bolagschef informera sig om att risker löpande identifieras, prioriteras och att prioriterade risker åtgärdas. Informationssäkerhetssamordnaren har den verksamhetsövergripande stödfunktionen att sammanställa sådan information från verksamheten, att informera förvaltningschef/bolagschef om prioriterade informationssäkerhetsrisker för verksamheten samt följa upp det fortsatta arbetet. Med handlingsplan avses sådan dokumentation som verksamheten använder för motsvarande planering och uppföljning av risker. En handlingsplan kan visa vilka frågor som beslutats för åtgärd, vem som ansvarar för genomförandet, beräknade datum när åtgärder är genomförda samt hur uppföljning/utvärdering av åtgärder planeras och av vem. Handlingsplanen bör omfatta risker från för verksamheten relevanta kravområden såsom riktlinjer för informationssäkerhet, dataskydd, NIS-direktivet, patientdatalagen, tillgänglighetsdirektivet m.fl.