

Anna Ullberg, 08-508 29 924

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2018

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2018 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2018-04-30 uppgick till 24 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2018, exkl realisationsvinst, beräknas till 34 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 34 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 94 mnkr. Omsättningen för år 2018 beräknas uppgå till 298 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 41 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 113 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 12 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedöms till ca 3 800 mnkr.

För närvarande finns mindre vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

I **Ulvsunda** har fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 nu helt skiftat inriktning från en fastighet med 100 000 kvm tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för CityGross, Bauhaus och ÖoB. Dessutom bedriver bl a Mathem lager- och logistikverksamhet. Även Leos Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Sedan 2015 är Stockholm Vatten och Avfall AB hyresgäst med lagerlokaler, fordonsförråd samt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling noggrant. Med anledning av avslutad bullerutredning vad avser flygtrafik till och från Bromma, har den bostadspotential som presenterats i bolagets tidigare fastighetsutvecklingsplan nu reducerats väsentligt. Till följd av detta har bolaget påbörjat en omarbetning av den tidigare fastighetsplanen. Bolaget har också ansökt om ändrad detaljplan för fastigheten och fick sk planbesked från Stadsbyggnadskontoret i maj 2017. Arbetet med fastighetsutvecklingen i Ulvsunda förväntas fortgå under 2018.

Under andra tertialet 2017 träffades en överenskommelse om bytesaffär i Ulvsunda. Affären är villkorad av bl.a. godkännande i kommunfullmäktige, vilket har skett under hösten 2017, samt erhållande av bygglov. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen är planerad till andra tertialet 2018, medan tillträdet av tomträtten sker 2020.

I **Slakthusområdet** överläts 11 byggnader till staden under 2017. Överlåtelsen skedde inför kommande stadsutveckling, och kan enligt nuvarande planer bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter, en skola, en park och en ny t-baneuppgång.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings 3 kvarstående kontorsfastigheter i Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling, fortsättningsvis som en långsiktig ägare av kontorsfastigheter.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. Detta arbete har tagit sin början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området. Så kallat programsamråd pågick under perioden 8 december – 1 februari 2016 då en strukturplan med 3000-4000 nybostäder i Slaktshusområdet presenterades. Slutligt program för Slakthusområdet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast år 2020. Närmast berörs Palmfelt Center eftersom bolagets parkeringshus föreslås rivas och ge plats för ett torg. Förberedelser inför detta pågår och fortsätter under 2018.

Bolaget äger även en tomträtt i **Västberga**, där det finns vissa mindre vakanser i lokalerna. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

Bolaget äger också en tomträtt i **Hammarby Sjöstad** med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 2016.

Under november 2015 förvärvade bolaget fyra tomträtter i två stadsutvecklingsområden: **Årstafältet** och **Norra Djurgårdsstaden**. Under första tertialet 2017 förvärvades ytterligare en tomträtt vid Årstafältet som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tre tomträtter vid Årstafältet.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån bolagets investeringsstrategi. Utöver det planerade frånträdet av mark under andra tertialet prognostiseras inga ytterligare förvärv eller avyttring av fastigheter under 2018.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i februari 2018. Vad gäller de särskilda kontrollåtgärder som planeras utföras under året redovisas uppföljning av dessa i bilaga 4.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 94 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2018 beräknas uppgå till 298 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren, 119 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center, 81 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlary, 44 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset, 28 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan, 18 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen, 4 mnkr
- Fastighets AB Langobardia, 4 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning ligger i nivå med budget.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 38 mnkr för perioden och uppskattas till 150 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger lägre än budgeterade kostnader om 153 mnkr, vilket främst beror på lägre prognostiserat planerat underhåll.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 20 mnkr, vilket är ca 2 mnkr lägre än budget. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv handelsplats. Dessutom budgeteras för elåtgärder, renovering av tak och golv samt markåtgärder såsom målning och asfaltering. I Fastighets AB Grosshandlarvägen budgeteras ventilationsåtgärder samt nytt tak. I Palmfelt Center sker framförallt åtgärder för att säkerställa den långsiktiga funktionen i de datahallar som bolaget äger och hyr ut samt åtgärder på fasaden. I Fastighets AB Godsfinkan budgeteras för renovering av hissar.

Per 30 april 2018 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 584 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 10 mnkr för första tertialet. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 42 mnkr, vilket ligger i nivå med budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 41 mnkr. Investeringar beräknas uppgå till 113 mnkr för helåret och avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, vilka omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Budgeterade investeringar för år 2018 uppgår till 100 mnkr. Avvikelse mot helårsbudget är främst hänförlig till en tidsmässig förskjutning av hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center från 2017.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2018 uppgår till 24 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster, exkl realisationsvinst, beräknas till 34 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 34 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 34 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerings av gemensamma konsultkostnader. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget planerar för extra konsultinsatser under 2018 avseende främst upphandlingar, kostnader i samband med avyttrad mark samt utveckling av administrativa rutiner.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 485 mnkr per 30 april 2018, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 6 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -29 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2018 innehöll följande fyra inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Visionen om en stad som håller samman: "Stockholm är en stad som får alla att växa. Här har alla barn och vuxna framtidstro och möjligheter att förverkliga sina liv. Stockholm är en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden."

2. Ett klimatsmart Stockholm

Visionen om ett klimatsmart Stockholm: "Naturens stillhet nära storstadens intensitet utmärker Stockholm. Smarta lösningar gör det enkelt för alla stockholmarna att leva miljövänligt. Utan att äventyra förutsättningarna för framtida generationer växer staden med människan som utgångspunkt och med respekt för naturens gränser."

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett ekonomiskt hållbart Stockholm: "Stockholm är nytänkandets centrum i världen. Det gynnsamma innovationsklimatet får företag och människor att blomstra. Näringslivets mångfald och det livslånga lärandet ger alla stockholmarna frihet att följa och förverkliga sina drömmar. Stockholm är en central nod i ett globalt nätverk av framgångsrika städer. En stad i världen, men också en världens stad som attraherar internationella entreprenörer, studenter och besökare."

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett demokratiskt hållbart Stockholm: "Ingenstans är demokratin mer vital än i Stockholm. Stockholmare är delaktiga i stadens utveckling och känner samhörighet med sin stad. Deras engagemang tas tillvara och ger riktning åt framtiden. Stockholm är ett föredöme i skyddet av de mänskliga rättigheterna. Lika rättigheter och stora möjligheter kommer alla till del i en stad tillgänglig för alla."

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport
4. Uppföljning Internkontrollplan (sekretess)

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2018-04-30	PROGNOS 2018	BUDGET 2018	AVVIKELSE 2018	UTFALL 2017
Summa rörelsens intäkter	93 826	298 394	298 874	-480	280 928
Summa rörelsekostnader	-38 154	-150 171	-152 761	2 590	-130 866
Resultat före avskrivningar	55 672	148 223	146 113	2 110	150 062
Avskrivningar	-16 482	-55 653	-53 679	-1 974	-50 972
Koncernjusteringar	-5 365	-16 095	-16 095	0	-16 095
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	33 825	76 475	76 339	136	82 995
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	3	7	7	0	83
Räntekostnader	-9 741	-42 225	-42 043	-182	-33 121
Summa finansiella intäkter och kostnader	-9 738	-42 218	-42 036	-182	-33 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	24 087	34 257	34 303	-46	49 957
Reavinst fsg anläggningstillgångar	0	2 300	2 300	0	391 251
Nedskrivningar	0	0	0	0	-307 418
Lämnat koncernbidrag	0	0	0	0	-10 000
RESULTAT FÖRE SKATT	24 087	36 557	36 603	-46	123 790
Skatt	-6 513	-11 627	-11 594	-33	-101 657
Skatt ränteavdrag tidigare år		-3 285			
Uppskjuten skatt	951	2 853	-432	3 285	1 670
Periodens resultat	18 525	24 498	24 577	3 206	23 803

Investeringar:	Prognos	Budget
Fastighets AB Palmfelt Center	90,3	80,7
Fastighets AB G-mästaren	9,7	8,0
Fastighets AB Godsfinkan	8,8	8,1
Fastighets AB Runda Huset	3,8	3,0
Fastighets AB Grosshandlarvägen	0,4	0,4
Totalt	113,0	100,2

Koncernen S:t Erik Markutveckling

BALANSRÄKNING (TKR)	UTFALL 2018-04-30	PROGNOS 2018-12-31	UTFALL 2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Mark och fallrätter	390 929	371 729	390 929
Hyresfastigheter	2 510 800	2 535 285	2 633 257
Inventarier	141 347	139 286	20
Summa materiella anläggningstillgångar	3 043 076	3 046 300	3 024 206
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 043 076	3 046 300	3 024 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Olja	0	0	0
Summa varulager	0	0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13 202	13 202	2 424
Aktuell skattefordran	5 700	5 699	17 041
Övriga fordringar	2 487	2 486	7 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 692	5 692	6 889
Summa kortfristiga fordringar	27 081	27 079	34 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	27 081	27 079	34 188
SUMMA TILLGÅNGAR	3 070 157	3 073 379	3 058 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Reservfond	20	20	20
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	26 945	26 945	3 142
Periodens resultat	18 525	24 498	23 803
SUMMA EGET KAPITAL	45 590	51 563	27 065
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	2 115	2 115	2 115
Uppskjuten skatteskuld	283 935	282 033	284 885
Schablonskatt	0	0	0
Summa avsättningar	286 050	284 148	287 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7 726	7 726	5 981
Aktuell skatteskuld	90 681	92 806	91 680
Checkräkningskredit	2 583 867	2 580 888	2 532 811
Övriga kortfristiga skulder	4 234	4 234	33 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 009	52 014	80 182
Summa kortfristiga skulder	2 738 517	2 737 668	2 744 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 070 157	3 073 379	3 058 394

RESULTATRÄKNING (TKR)

	UTFALL 2018-04-30	PROGNOS 2018	BUDGET 2018	AVVIKELSE 2018	UTFALL 2017
Rörelsens intäkter					
Övriga intäkter	522	3 516	3 516	0	3 576
Summa rörelsens intäkter	522	3 516	3 516	0	3 576
Rörelsens kostnader					
Administrativa kostnader	-1 532	-10 300	-10 000	-300	-5 335
Personalkostnader	-2 377	-7 700	-8 000	300	-7 703
Summa rörelsens kostnader	-3 909	-18 000	-18 000	0	-13 038
Avskrivningar	-2	-2	-2	0	-14
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-3 389	-14 486	-14 486	0	-9 476
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	4 139	9 452	14 122	-4 670	13 512
Rätekostnader	-10 409	-38 007	-42 677	4 670	-35 387
Summa finansiella intäkter och kostnader	-6 270	-28 555	-28 555	0	-21 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-9 659	-43 041	-43 041	0	-31 351
Nedskrivningar	0	0	0	0	-385 315
Erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	480 638
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	0	-10 000
Skatt	2 125	9 469	9 469	0	-101 624
Skatt ränteavdrag innevarande år	0	-3 285	-3 285	0	0
Periodens resultat	-7 534	-36 857	-36 857	0	-47 652

Utfallsrapport Tertial 1 2018

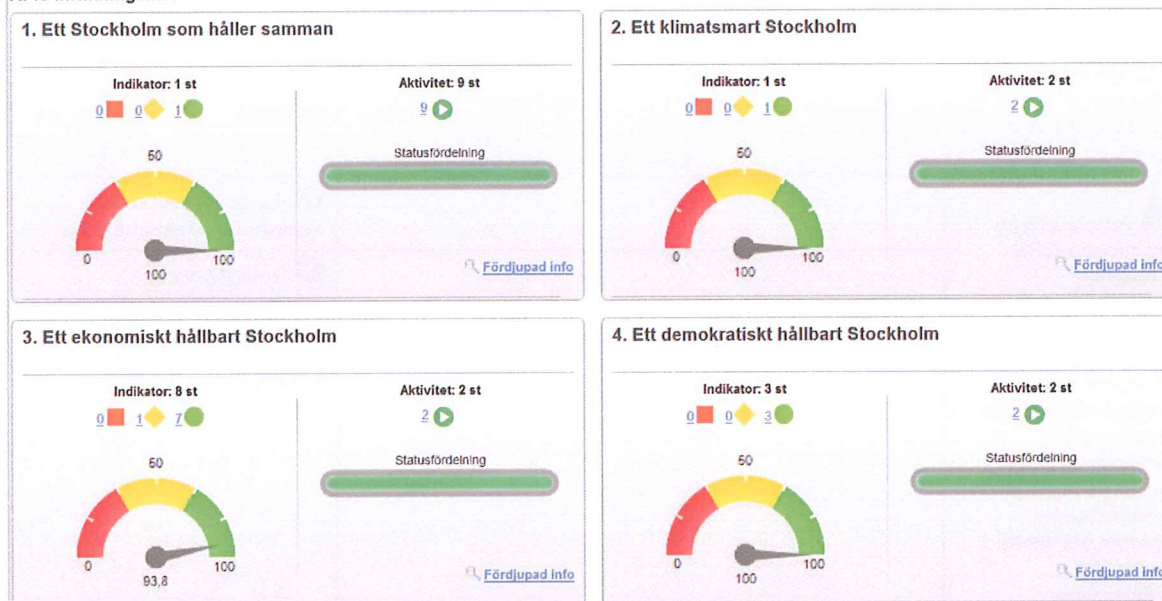
S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	5
Bolagsspecifika inriktningar.....	6
2. Ett klimatsmart Stockholm	6
2.1 Energianvändningen är hållbar	6
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	6
Bolagsspecifika inriktningar.....	6
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	6
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	6
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	7
Bolagsspecifika inriktningar.....	8
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	8
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	8
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	8
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	8
Bolagsspecifika inriktningar.....	8

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2018-04-30 uppgick till 24 mnkr. Helårsprognosen, exklusive realisationsvinst, beräknas till 34, vilket kan jämföras med budget om 34 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 34 mnkr. Realisationsvinsten beräknas uppgå till 2,3 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 41 mnkr, och prognostiseras uppgå till 113 mnkr för helåret. Avvikelse mot helårsbudget (100 mnkr) är främst hänförlig till en tidsmässig förskjutning av hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center från 2017.

Omsättningen för perioden uppgick till 94 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2018 beräknas uppgå till 298 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen ligger i nivå med vår helårsbudget om 299 mnkr.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 222 mnkr för helåret. Jämfört med helårsprognosen om 223 mnkr föreligger inga större avvikelser. Vi prognostiserar något lägre rörelsekostnader samt något högre avskrivningar jämfört med budget.

Per 30 april 2018 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 584 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -42,2 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -42,0 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S.t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under 2017 träffade bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda, som innebär att bolaget förvärvar en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Frånträde av marken förväntas ske under andra tertialet 2018. Tillträde till tomträtten planeras ske 2020. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. Bytesaffären är bl a villkorad av kommunfullmäktiges godkännande, vilket erhöles under 2017, samt erhållande av bygglov.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Arbetar aktivt med säkerheten i fastigheterna.
				 Bolaget bistår i möjligaste mån staden vid behov av tillfälliga lokaler, studentboenden och akuta boenden.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				 Säkerställer att krishanteringsplanerna uppdateras kontinuerligt.
 Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet av Söderstaden	 Antal möten med berörda aktörer.	6		 Aktiv roll i Vision Bällstaviken/Söderstaden, Årsta, Norra Djurgårdsstaden
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				 Säkerställer att antidiskrimineringsklausulen ingår i upphandlade avtal.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgå genomgripande ombyggnad. Fastigheterna har förvärvats under den senaste 10-årsperioden, dvs bolaget har relativt nyligen förvärvat fastigheterna.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga för bolaget. Arbete med brandskydd är en särskilt prioriterad, och vid alla förvärv är just brandskyddet den första utredning och åtgärder som vidtas. Samtliga myndighetskrav som brand, el, OVK, arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

Bolaget kommer under året att fortsätta rusta upp parken nedanför Stockholm Vatten och Avfalls huvudkontor mot vattnet i Ulvsunda, i syfte att göra den mer tillgänglig och trygg för fastighetens hyresgäster och långsiktigt även för allmänheten.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de villaområden som kan vara aktuella				 Utöka samarbetet med exploateringsnämnden och stadsbyggnadskontoret
 I samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov				 Bolaget ska pröva förslag till eventuella fastighetsförvärv, företrädesvis i relevanta stadsutvecklingsområden.
 Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling				 Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling
 Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt				 Vid eventuella vakanser i bolagets lokaler ska möjlighet till studentbostäder och/eller annan användning prövas.

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK Energianvändningen i den egna verksamheten ska minska				 Energibesparande åtgärder, exempelvis värmeåtervinning.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komförtkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		165 kWh/m ²	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK Resurseffektiv avfallssortering i fastighetsbeståndet.				 Utreda förutsättningar för resurseffektiv avfallshantering.

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget kommer erbjuda kortare obetald praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet och erbjuda två ungdomar feriearbete varje år. Förvaltningsbolaget ska dessutom föra en dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb		2 st	 Ta emot feriearbetare.
 Ta fram	  Antal tillhandahållna	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	platser för kommunala visstidsanställningar			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	 Extern förvaltare ska enligt kontrakt föra en dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		7 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	13 %	100 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	24	34	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning		4,1 %	
	  Driftkostnad/kvm		510	

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart i S:t Erik Markutvecklings verksamhet. Bolaget har, förutom det arbete som sker inom bolagets interna verksamhet också aktivt samarbetat med externt anlitade entreprenörer i dessa frågor.

För varje fastighetsbolag är hyresgästerna centrala och den viktiga kunden. Detta gäller naturligtvis även för S:t Erik Markutveckling, och bolaget strävar efter att ha nöjda hyresgäster. När synpunkter på kvaliteten i förvaltningen inkommer säkerställer bolaget att synpunkter från män och kvinnor behandlas likvärdigt.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Sjukfrånvaro		3 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14		3 %	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	 Bolaget följer löpande upp befintliga avtal och analyserar dessa.
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar

Uppföljning Internkontrollplan 2018

Stadens mål	Händelse	Orsak	Kontrollmetod
Ett Stockholm som håller samman	Skadegörelse på fastigheter	Skadegörelse, klotter, tomställda fastigheter	Säkerställer att klottersaneringsavtal finns för samtliga fastigheter.
	Vattenskada och brand i fastighet	Brand hos hyresgäst (och i deras verksamhet), uppsåtlighet, bristande SBA	Kontinuerlig uppföljning av SBA med våra externa förvaltare.
			Särskild åtgärd 2018: Utöver sedvanlig rapportering avser bolaget under året genomföra en till två externa riskbesiktningar av olika fastigheter, med fokus på brandrisker och åtgärder för att förebygga, minimera och eliminera dessa risker. Planeras till hösten.
			Kontinuerlig uppdatering av krisplaner.
Ett klimatsmart Stockholm			Särskild åtgärd 2018: Inleda samarbete med Exploatering för kriskommunikation. Upptastmöte hölls under mars månad.
	Utsläpp av miljöfarligt material	Hantering av miljöfarliga gods/varor i fastigheter. Kylaggregat med stora mängder kylmedia (freon, ammoniak).	Uppföljning av att förvaltare och hyresgäster utför lagstadgade kontroller och åtgärder eventuella brister.
Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	Affärsrisker (lång sikt)	Osäkerhet i tidplaner för övergripande stadsplanering, förändrade lagar och regelverk. Förändrade tidplaner.	Regelbunden uppföljning och bevakning av stadsutvecklingsplanerna samt aktivt deltagande i stadsutvecklingsprojekten i Slakthusområdet och Bällsta.
	Icke-uppsåtliga felaktigheter	Bristande ekonomiska rutiner, tidsbrist, brister i upphandling	Särskild åtgärd 2018: Genomföra ett antal ramavtalsupphandlingar. Under året kommer fem ramavtalsupphandlingar genomföras, varav tre utförs under våren och två under hösten.
			Särskild åtgärd 2018: Förtydligande av rutiner vid direktupphandling. Arbete pågår och avslutas under hösten.

**Ett demokratiskt
hållbart Stockholm**

		Särskild åtgärd 2018: Kontroll av VD av minst två löneutbetalningar under året. En kontroll genomförd under våren. En ytterligare kontroll genomförs under hösten. Förebyggande underhåll inom påverkbara områden.
Avbrott i media (vatten, el, värme)	Avbrott i leverans utifrån, brister i installationer och infrastruktur i fastigheterna	
Affärsrisker (kort sikt)	Obetalda hyror, oplanerade vakanser, bristande rutiner i förvaltning	Kontinuerlig uppföljning, förvaltmöten, hyresgästmöten, etc.
Uppsåtlig brottslighet	Mutor, bedrägerier, oegentligt uppträdande av egen personal eller nyckelleverantörer	Tydliga riktlinjer inom organisationen.
Nyckel-leverantörer fallerar	Leverantörer lever inte upp till ställda krav och riktlinjer, bristande rutiner och resurser.	Uppföljning vid kontraktsmöten mm.
		Särskilda åtgärder 2018: Seriositetskontroll av anlitade leverantörer. Genomförs under hösten 2018.
Arbetsplats-olycka i entreprenad (bygg/drift)	Brister av säkerhetsrutiner, bristande efterlevnad av arbetsmiljölagstiftning	I samtliga fall då hyresgästen genomför större ombyggnadsprojekt i egen regi skall extern granskning av arbetsmiljöarbetet genomföras.
Skador på tredje man ("kundens kund") vid handelsplats och kontor	Tät trafik i fastighetsområdena, istappar, takskottning av platta takytor, ombyggnationer	Kontinuerligt tydliggöra ansvar för åtgärder och projekt i dialog med förvaltare och entreprenörer.
Hyresgäst bedriver olaglig/felaktig verksamhet i lokaler	Uppsåtlig brottslighet, otydlighet i hyresavtal	Kontinuerlig kontakt och besök hos hyresgäster.
Informations-förlust (ingångna avtal, ritningar, handlingar, dokument)	Bristande administrativa rutiner och informationssäkerhet	Särskilda åtgärder 2018: Upprätta arkivförteckning för arkivmaterial inklusive byggprojekthandlingar Arkivförteckning finns upprättad och uppdateras under hösten som en konsekvens av införandet av eDok.