

# Utfallsrapport VB 2023

## S:t Erik Markutveckling AB

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys.....</b>	<b>4</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>11</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....</b>	<b>13</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>16</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>16</b>

## Bilagor

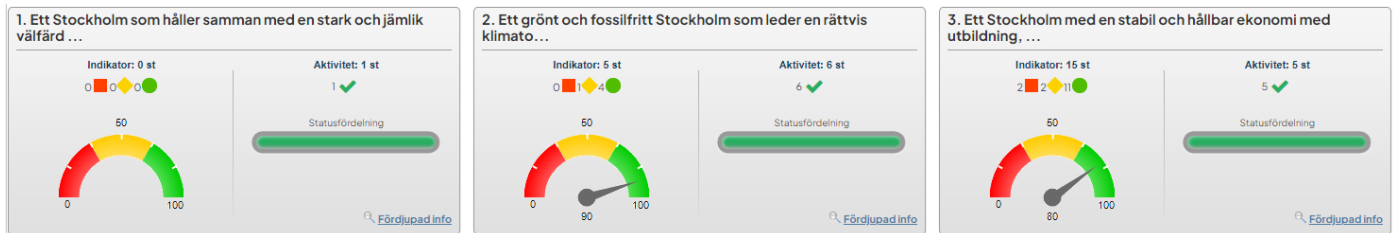
*Bilaga 1: STEM Personalredovisningsblankett 2023*

## Sammanfattande kommentar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2023-12-31 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2023/2024 till ca 3 500 mnkr.

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

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



## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	310 562	260 049	310 776
Rörelsekostnader	-148 933	-148 462	-153 383
Avskrivningar	-57 597	-93 365	-57 379
<b>Nedskrivningar och Utrangeringar</b>			
Personalkostnader	-12 307	-14 000	-14 000
Övriga kostnader			
Finansnetto	-32 191	-45 382	-33 091
Resultat efter finansnetto	59 534	-41 160	52 923

#### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
<b>Nyproduktion</b>			
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	69 871	315 560	108 308
Ersättningsinvesteringar	23 807		16 781
Summa investeringar	93 678	315 560	125 089

## Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	6
Balansomslutning	3 037 082

## Analys

Resultat efter finansnetto per 2023-12-31 uppgick till 60 mnkr, vilket kan jämföras med budget om -41 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om -41 mnkr. Den positiva avvikelser gentemot budget kan främst förklaras av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget. Dessutom är de budgeterade utrangeringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet senarelagda till 2024.

Koncernens investeringar uppgick till 94 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade 316 mnkr förklaras av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, bla med anledning av att Länsstyrelsen beslöt hemkalla detaljplanen vilket försenade antagandet av densamma. Idrottscentrums budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. Under hösten har beslut fattats att projektet ska genomgå vissa ändringar för att säkerställa ekonomisk budget samt även förbättra förutsättningarna för projektets tidplan. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. Övriga investeringar i fastighetsbeståndet består av hyresgästpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Koncernens omsättning uppgick till 311 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, 98 mnkr, samt Fastighets AB Grosshandlarvägen, 60 mnkr. Utfallet ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Framförallt förklaras det av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttade ut senare än beräknat. Jämför vi däremot koncernens omsättning med P2, ligger utfallet exakt som prognos.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgick till 161 mnkr för helåret, varav 148 mnkr avser driftskostnader såsom elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Rörelsens kostnader exkl avskrivningar ligger i nivå med budget. Driftskostnader i dotterbolagen är något högre än budget medan administrativa kostnader i moderbolaget är något lägre än budget.

Underhållskostnaderna uppgick till 13 mnkr och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppgick till 8 mnkr och planerat underhåll till 5 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget har även bytt till LED-belysning i flera fastigheter.

Per 31 december 2023 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 602 mnkr. Det finansiella nettot uppgick till -32 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -45 mnkr. Även här förklaras avvikelser av senarelagd försäljning av två fastigheter samt senarelagt utflytt av hyresgäster. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

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

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. Detta var förutsättningen för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024.

Dialog pågår om att senarelägga tillträdet ytterligare tre månader.

## Bedömning av bolagets interna kontroll

Internkontrollplan 2023 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i mars 2023. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast två mindre avvikelser. Avvikelserna kommer att diskuteras på kommande kontraktsmöte samt följas upp under 2024.

Bolaget bedömer därmed att den interna kontrollen under året har varit tillräcklig.

## 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

### 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv


Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för användning inom kultursektorn.

Stadsgårdsterminalen vid Slussen är för närvarande uthyrd till kulturentreprenören Kollektivet Livet. De har under året etablerat sig som en viktig kulturdestination som även ger plats för den smalare och ännu inte etablerade kulturen. Verksamheten har under året fortsatt att utvecklas, såväl till besöksantal som till innehållsbredd. Under våren genomfördes bl.a. konstprojektet Arts in residence och under hösten bjuds besökarna på en internationell utställning om den anonyma gatukonstnären Banksy.

Bolaget tecknade i början av året avtal med Huset vid Kajen/Kulturarenor som i början av sommaren öppnade en ny kulturscen i det anrika Banankompaniet. B-K kan ta emot cirka 3 700 personer och blir därmed en av Stockholms största kulturscener för konserter, festivaler, klubbar och evenemang.

I fastigheten Hamburg 3 i Värtahamnen utreder bolaget tillsammans med kulturarrangören Norms and friends AB möjligheten att tillskapa Stockholms första mötesplats med inriktning mot HBTQ-rörelsen. House of Q som är arbetsnamnet ska bidra till ökad kunskap och förståelse genom att levandegöra queer historia genom kultur i alla dess former.

I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikten att etablera ett av Sveriges största idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket och brottning. Ombyggnaden beräknas starta under våren 2024 för att efter sommaren 2026 kunna ta emot sina första besökare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				<p>✓ Träffa berörda förvaltningar och fördjupa samarbetet angående möjliga förvärv.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under året diskuterat möjliga samarbeten i fem projekt med exploateringskontoret : Norra Djurgårdsstaden (Ångsbotten 8 och Frihamnen), Fokus Skärholmen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				(Skärholmen och Sättra), Bällsta hamn (Valsverket).

## 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

### 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

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. Bolaget har under året utfört utbyte av belysning i allmänutrymmen till LED-armaturer i Hamburg, Godsfinkan, Stora Tullhuset och Gjutmästaren 6. Utbyte sker stegvis i beståndet för att också anpassas till nytt regelverk där halogenlysrör fasas ut från marknaden. Bolaget har under året även utfört utbyte av termostatar och radiatorer i Dikesrenen som energibesparingsåtgärd likväl som för förhöjd komfort. I Hus N i Frihamnen har tilläggsisolering utförts på fasad, för att erhålla bättre inomhusklimat samt även som energibesparingsåtgärd. I Stora Tullhuset har bolaget beställt utbyte av bergvärmepumparna, då kompressorerna havererat. Det har inneburit att pumparna behövt drivas i större grad med elspetsvärme. Genom utbytet kommer pumparna åter kunna drivas energieffektivt. Föreslagna besparingsåtgärder från energikartläggningar i Godsfinkan 1 och Dikesrenen 18 som anses lönsamma har planerats in i flerårsbudget. Bolaget har även utfört energikartläggningar av de byggnader som bolaget förvärvade 2021 och som avses bevaras. Kartläggningen har slutförts i slutet av året.













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

I projekt Idrottscentrum i Gjutmästaren 6 arbetar bolaget med hög hållbarhetsprofil, både kring val av material och vid återbruk av befintligt material. Under tertialet har bolaget inlett inventering av befintliga material och produkter, och systematiskt upprättat register för dessa.

I slutet av året har en återbrukslokal färdigställt och arbetsmarknadsförvaltningen har tillträtt och uppstartat arbetet. Etableringen är tänkt som ett pilotprojekt för att hantera bolagets behov av återbruk i fastighetsutvecklingen av Gjutmästaren 6, och även ta lärdomar för fortsatt arbete med återbruk inom staden.

Bolaget har fått inventeringen av solceller presenterad. Den påvisar en rimlig lönsamhet i installation av solceller på utvalda tak. Bolaget rekommenderas i rapporten att försöka samordna upphandling kring samtliga aktuella byggnader i bolagets bestånd. Projektet i Gjutmästaren 6 påverkar tidplanen för upphandling och installation. Bolaget har beställt fördjupande utredning kring förutsättningar för solceller på Gjutmästaren 6, i huvudsak med anledning av inflygning till Bromma flygplats, för att kunna bedöma lämpligheten för solceller på Gjutmästaren 6. Utredningen förväntas bli klar i början av 2024.

Valsverket 10 som bolaget förvärvade 2021 värms upp med olja. Tillträdande hyresgäst har beslutat och beställt fjärrvärmeanslutning. Anslutningen slutfördes i december i år och i samband med det har oljeuppvärmningen kopplats bort.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	  El- och värmeproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b>  Maximal produktion uppgår till 75 MWh. Målsättning 2023 för hög.	65 MWh	75 MWh	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> ) <b>Analys</b>	75,09 kWh/m <sup>2</sup>	100 kWh/m <sup>2</sup>	
	  Köpt energi i stadens verksamheter <b>Analys</b>	23,2 GWh	28 GWh	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter <b>Analys</b>	6,6 %	5 %	
				 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier <b>Analys</b>  Under året har bolaget möblerat upp Bryggeriets projektkontor enkom med återbrukade möbler. Både i samarbete med Stocket och andra förvaltningar och bolag inom staden. Avser ca 50

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				arbetsplatser samt möbler till konferensrum och paus/pentry.
				<p>✓ Fördjupad utredning för de byggnader som har pekats ut som lämpliga för solcellsinstallation.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har genom kontrakterad teknikonsult, Bengt Dahlgren Stockholmprojektledning AB, upprättat en förstudie.</p>
				<p>✓ Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Publikationen <i>Planera och bygg för god avfallshantering</i> tillämpas.</p>
				<p>✓ Köpa ekologiskt producerade livsmedel</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget köper alltid i första hand ekologiska produkter avseende livsmedel som konsumeras under bolagets försorg.</p>
				<p>✓ Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kraven är ställda, vilka också efterlevs.</p>

### 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar





Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Totalt har bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. Under året har 18 nya laddstolpar och två snabbbladdningsstolpar installerats på Gjutmästaren 6. Laddstolparna är publika. Bolaget har fått bidrag för investeringen från Naturvårdsverket.



Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Med hänsyn till detta avser bolaget att avvakta utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. I pågående markprojektering på Gjutmästaren 6, förbereds kanalisation för utbyggnation av ytterligare laddstolpar i framtiden. Bolaget kommer att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering <b>Analys</b> Arbetet utfört, I kommande markentreprenad på Gjutmästaren projekterar bolaget för att förbereda för ytterligare laddinfrastruktur på fastigheten. Arbetet med inventering och installering av ytterligare laddinfrastruktur fortsätter 2024.

### 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla



#### 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd



Bolagets fastighetsinnehav präglas till stor del av fastigheter som på sikt skall rivas eller konverteras till annan användning. I dessa fall vidtas varsamhet kring investeringar.







Under året har projekteringsarbetet fortsatt intensifierats avseende utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg.




Idrottsprojektets budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. Under hösten har idrottsprojektet beslutats genomgå vissa ändringar för att säkerställa projektets ekonomiska budget samt även förbättra förutsättningarna för projektets tidplan. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. Övriga investeringar i fastighetsbeståndet består av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Detaljplanearbetet för Isterbandet 6 är i sin slutfas.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets intäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställts ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden så länge som möjligt i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra avkastning som möjligt till dess att byggnaden rivs.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Erbjudna fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden				<p>✓ Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster. <b>Analys</b></p> <p>Uppdraget är borttaget från bolagets aktivitetslista.</p>
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				<p>✓ Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. <b>Analys</b></p> <p>Samtal har förts med ett antal berörda förvaltningar och bolag. Till exempel har bolaget varit i kontakt med bostadsbolagens lokaluthyrningsnätverk med mål om att bli en del av nätverket för framtida samtal om bl.a. lokalförfrågningar, evakueringar och vakanser.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>	11 %	13 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>	-70,25 %	316 mnkr	
	Senareläggning av idrottsprojektet i Ulsvunda bla beroende på att Länsstyrelsen			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	hemkallat detaljplanen efter KF's beslut.			
	 Direktavkastning <b>Analys</b>	4,2	2,6 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>  Något högre driftskostnader än budgeterat, främst beroende på senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4, samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget.	602	585	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>	60	-41	

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med kontrakterad fastighetsförvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. Därutöver har en medarbetare på bolaget deltagit i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.






Bolaget har utfört flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och har strävat efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer. Det är i huvudsak näringslivet som är bolagets kundbas. Anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för bolagets verksamhet. Den årliga kundundersökningen mot alla hyresgäster har genomförts och bolaget har utifrån svaren inlett arbetet med förbättringsåtgärder för att skapa ett ännu bättre företagsklimat i bolagets fastigheter.

Sedan förvärvet av fastigheter från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget har under året bevakat sina egna samt hyresgästers intressen av att nyttja kajområden samt deltagit i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolagets fastighetsbestånd i stadens utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och billiga lokaler på kortare sikt. Bolaget har i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar har bolaget arbetat med att fånga upp företagens behov av arbetskraft och kompetens samt lotsat vidare dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget har beaktat näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.



I dialogen med berörda nämnder har bolaget lyft fram vikten av näringslivsperspektivet i plan- och stadsutvecklingsprocessernas tidiga skeden.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b>	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	0	0 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <b>Analys</b>	0 st	0 st	

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb




Bolaget har en liten effektiv organisation som snabbt kan ställa om för att möta förändrade uppdrag och nya utmaningar. Arbetsplatsen är jämställd och medarbetarna har hög kompetens inom sina respektive ansvarsområden. Kompetensutveckling har skett löpande under året. Sedan 1 oktober har bolaget en tillförordnad VD i väntan på rekrytering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> Avvikelsen är endast 1,11%.	89	90	
	 Sjukfrånvaro	1,3 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	1,25 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b>  Periodisk genomgång av behörigheter i Agresso är utförd under augusti/september 2023.


### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



 Bolaget har arbetat fram en krigsorganisation och krigsledningsplan som en del arbetet i att säkerställa stadens samlade förmåga att upprätthålla totalförsvarsverksamhet.

En krisledningsövning i samverkan mellan bolaget och förvaltningsentreprenören har genomförts under september. Övningen belyste ett antal behov av justeringar av bolagets befintliga krisledningsplan, vilket också genomförts under året.

I och med att säkerhetspolisen beslutat om terrorhotnivå fyra (17 augusti 2023) har bolaget tagit fram ett samlat dokument för arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i syfte att hantera både den upplevda säkerheten och den reella säkerheten. Bolaget har även sammanställt dokumentation för intern och extern kommunikation.

Den 9 oktober beslutade stadsledningskontoret att aktivera förstärkt beredskap för att möta utvecklingen av det grova våld som följer av gängkriminalitet. Med de insatser som är gjorda såväl inom staden som i samverkan med andra aktörer har stadsledningskontoret, den 1 december, bedömt att det förstärkta beredskapsläget kunnat avvecklas och de initiativ som tagits under perioden har därmed övergått till ordinarie struktur. Bolaget har arbetat i nära kontakt till kontrakterad fastighetsförvaltare om pågående utmaning. Frågan är formaliserad på återkommande fastighetsmöten mellan bolaget och kontrakterad fastighetsförvaltare, men hanteras även löpande när behov finns.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>  En stor del av avvikelserna beror på att	19,26 %	70 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>entreprenör för idrottsprojektet har funnits med som beställningsbart avtal. Avrop i Agresso Inköp har inte varit praktiskt möjligt att göra. För 2024 är avtalet borttaget ur Agresso Inköp.</p> <p>Under 2023 har bolaget inte avropat fast del av förvaltningsarvode vilket också bidrar till avvikelsen. Under året har diskussion förts om hur detta praktiskt skulle genomföras. För 2024 är bolagets avsikt att detta kommer att hanteras i systemet.</p> <p>Extern förvaltares möjlighet att beställa i Agresso Inköp drog ut på tiden av systemtekniska skäl som bolaget ej kunde påverka. Detta föranledde att extern förvaltare inte kunde lägga beställningar förrän i slutet av året.</p>			
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p><b>Analys</b></p>	91 %	80 %	
				<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>En krisledningsövning i samverkan mellan bolaget och förvaltningsentreprenören har genomförts under september. Övningen belyste ett antal behov av justeringar av bolagets befintliga krisledningsplan, vilket också genomförts under året. Uppdaterad krisledningsplan fokuserar på att skapa en tydlighet mellan bolagets krisledningsarbete kontra kontrakterad fastighetsförvaltnings (Newsec) krisarbete. Även stödbilagor har uppdaterats.</p> <p>Bolaget har tagit fram ett samlat dokument för arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i syfte att hantera både den upplevda säkerheten och den reella säkerheten.</p> <p>Bolaget har arbetat med en nära kontakt till kontrakterad fastighetsförvaltare avseende arbetet mot det grova våldet som följer av gängkriminalitet. Arbetet är formaliserat på återkommande fastighetsmöten mellan bolaget och kontrakterad fastighetsförvaltare, men hanteras även löpande när behov finns.</p>
				<p>🛡️</p> <p>✔️ Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under året tagit fram en krigsledningsplan. Bolaget har en begränsad egen roll i det civila försvar som</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommunen ska bedriva. Bolaget förvaltar dock ett antal, för stadens verksamheter, strategiska fastigheter vilka behöver beaktas i händelse av höjd beredskap. I övrigt bör bolagets personella kompetens ses som en resurs för den centrala krigsorganisationen.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget 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. 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.

Gjutmästaren 6 är nu till stor del tomställd. Under tomställningen har byggnaden tyvärr drabbats av flera inbrott och inbrottsförsök. Bolaget har därför utökat bevakningen av fastigheten samt installerat nya larmdetektorer. Bolaget för även dialog med aktörer för att aktivera utomhusytor på fastigheten i syfte att skapa liv och rörelse på platsen. Bland annat har två bakluckeloppisar genomförts på parkeringen under sommaren.

Bolaget arbetar kontinuerligt med sanering av förekommande klotter och har i förvaltningsavtalet ställt krav på att klotter skall saneras inom 24 timmar.

Under året har bolaget inventerat säkerhetsrisker kopplat till förhöjda säkerhetsläget. Det har bland annat mynnat ut i fördjupande avstämningar med de större publika verksamheterna som förhyr lokaler i bolagets bestånd. Förvaltningen har även kompletterat månadsrapportering med statusrapportering kring säkerhetsläget kring byggnadernas områden.

I Hamburg 3 har bolaget installerat utökad fasadbelysning för ökad trygghet. Förvaltningen utför inventering och åtgärder på otäta brandtätningar i allmänna utrymmen. Under året har åtgärder för förbättrad taksäkerhet utförts på ett antal byggnader.

### 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Bolaget har i sitt arbete med att främja en levande stad med ett rikt kulturliv aktivt verkat för stadens värden om en öppen, jämställd och demokratisk stad. Arbetet med att etablera en ny kulturscen i Värtahamnen med inriktning mot HBTQ-rörelsen är en del i bolagets arbete för ökad öppenhet i Stockholm.

I bolagets arbete med ett nytt idrottscentrum för både skolidrott, elit- och breddidrott samt utvecklingen av Bryggeriet i Bromma är det av yttersta vikt att få med dessa perspektiv, Bolaget har bland annat under året inlett en dialog med stadsdelsförvaltningarna Bromma och Järva för att på så sätt öka sin kompetens inför framtida uthyrning och utveckling.