AFFÄRSPLAN 2023

S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2023 är indelad i följande steg:

Affärsidé
Långsiktiga mål (2025-12-31)
Kortsiktiga mål och aktiviteter (2023-12-31)
Strategi
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 (2025-12-31)

Med långsiktiga mål menas mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2025.

1. God ekonomi

Med detta avses att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på minst 4 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 avses 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 (2023-12-31)

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2023.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2023 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena är följande:

Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresintäkter säkras (enl. budget 2023)	- Bevakning/omförhandling av befintliga hyresavtal. - Aktiv uthyrning av vakanta lokaler.
Rörelsekostnader bevakas	- Kontinuerlig bevakning av DoU-kostnader. - Kontinuerlig bevakning av planerat UH. (tids-, kostnads- och avvikelserapportering).
Företaget uppnår ett **resultat** efter finansnetto på minst -41 mnkr	- Månatlig ekonomisk- och verksamhetsmässig uppföljning.
Ombyggnadsprojekt genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	- Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas. - Upphandling och projektledning säkras. - Löpande redovisning av projektkostnader och tid. - Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljö-hantering vid bygg- och anläggningsprojekt efterlevs.
Bidra till att fler kommer ut på **arbetsmarknaden**	- Erbjuda två feriejobb i stadens regi.
Den **ekonomiska redovisningen** är säkerställd	- Månads- och tertialbokslut av hög kvalitet. - Uppföljning mot budget, prognos, treårsplan samt investeringsprojekt. - Rapportering enligt plan till styrelse och Stadshus AB.

Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresgäster är nöjda med service	- Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästdialog. - Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer. - Väl genomförda hyresgästanpassningar.
God **information och kommunikation**	- Individuella hyresgästmöten. - Gemensamma hyresgästmöten. - Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt och detaljplanearbete.
Aktiv roll i **Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta, Norra Djurgårdsstaden**	- Kontinuerliga kontakter med stads-, byggnadskontoret, exploateringskontoret m.fl. - Fortsatt detaljplanearbete i Ulvsunda.
Styrelse och ägare är nöjda med företaget	- God beredskap inför framtida stadsutveckling. - Rapportering av verksamhet och ekonomi sker enligt plan. - Fortsatt arbete med internkontroll. - Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy. - Bistå fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter. - Möjligheter till förvärv prövas. - Erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden.

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Lokalbeståndet ska vara **uthyrt**	- Aktiv uthyrnings- och utvecklingsverksamhet.
Väl fungerande **förvaltning/skötsel**	- Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas. - Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapportering. - God planering av underhållsåtgärder.
Godtagbar **fastighetsstandard**	- Genomföra planerat underhåll enligt plan utvecklingsfastighet.
God **fastighetsstandard**	- Genomföra planerat underhåll enligt plan långsiktig fastighet.
Säkerhetsfrågor	- Bevakning av åtgärder avseende säkerhet, trygghet och myndighetskrav. - Systematiskt brandskyddsarbete. - Arbeta utifrån gällande krishanteringsplan. - Beakta arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt.

Fastigheterna skall ge ett **vårdat intryck**	- Klotter saneras inom 24 timmar. - Fokus på skötsel av publika ytor.
Energianvändning 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 **investeringsprojekt**	- God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet). - Myndighetskrav bevakas. - Investerings- och efterkalkyl upprättas.
Fungerande **intern administration**	- 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

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

Uppföljning

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