



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

Sid. 1 (13)
2023-12-06

Verksamhetsplan 2024

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

| | |
|--|---|
| Sammanfattning..... | 3 |
| Ekonomisk analys | 3 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden..... | 4 |
| 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning..... | 5 |
| 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla..... | 8 |

Bilagor

Bilaga 1: Innovationssatsningar 2024

Bilaga 2: Ledningens genomgång STEM 2023(1400718)

Bilaga 3: Blankett Limitäskande 2024

Sammanfattning

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

Bolaget ska fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling. 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 att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansnetto per 2024-12-31 budgeteras till -56 mnkr exklusive realisationsresultat, vilket ligger i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -43 mnkr.

Investeringar budgeteras till 504 mnkr och består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar och 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.

Med anledning av att Länsstyrelsen hemkallade detaljplanen i Gjutmästaren försenades antagandet av planen, vilket har resulterat i en förskjutning av tidplanen för Idrottscentrumet. Bolaget har även vidtagit ett antal åtgärder för att hålla projektets olika delmål och kostnadsramar, vilket också är en bidragande orsak till en förskjutning av investeringens tidsmässiga utfall. Bolaget vet således redan nu att delar av budgeterad investeringsvolym för 2024 kommer att senareläggas.

Sedan den reviderade flerårsplanen för 2024-2026 lämnades in i augusti har vi dessutom omvärderat och omklassificerat vissa investeringar till planerat underhåll, vilket också bidrar till att budgeterad investeringsvolym ligger högre än förväntat utfall.

Bolaget förväntar sig således en avvikelse om 249,5 mnkr i lägre investeringsvolym. Justering för detta kommer att ske i prognos 1 2024.

Koncernens omsättning beräknas 2024 uppgå till 254 mnkr. Omsättningen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 178,6 mnkr, varav 141,5 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Underhållskostnaderna budgeteras till 37,1 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5,1 mnkr och planerat underhåll till 31,7 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av sanering av mark och byggnad på Gjutmästaren 6 samt kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver budgeteras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 2 079 mnkr vid utgången av år 2024. Till följd av investering och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året föreslår bolaget att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

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. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024.

Fastighetsförvärv som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget.

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

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Utvecklingsarbetet inom staden om att göra Stockholm till en äldrevänlig stad ska inrymmas i bolagets arbete med att göra befintliga fastigheter tillgängliga för alla, samt när bolaget arbetar med inhyrningar som t.ex. rör idrott och kultur. Detta med hänsyn tagen till framtida planer för respektive byggnad.

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

Bolaget ska fortsätta verka för ett levande och mångfacetterat konst- och kulturliv. Bolaget har ett nära samarbete med kulturförvaltningen och avser fortsätta arbetet med att bidra till att kulturaktörer utvecklar ekonomiska modeller som skapar långsiktighet och hållbar utveckling inom branschen. Bolaget kommer även verka, där det är görligt, för att tillfälliga kulturyttringar ska kunna ske i anslutning till bolagets fastighetsbestånd.

Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för temporär användning inom kultursektorn och har för avsikt att under året tillsammans med berörda kulturentreprenörer ytterligare utveckla samarbetet för att tillskapa fler platser och scener för KKN-näringarna inom bolagets bestånd.

Bolaget kommer under året verka för att tillgången till idrottshallar och spontanidrottsytor ökar i Stockholm. I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret. Företagande inom idrott och hälsa, gymverksamhet, café, hubb för föreningslivet kan vara föremål för detta.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|------------------|---------------|--------------------|---|
| | | | | Samarbeta med idrottsförvaltningen i detaljutformningen av markplaneringen i delar som rör området rörelse och sport. |
| | | | | Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | | Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud |
| | | | | Tillskapa kulturella upplevelser i stadens offentliga miljöer genom tillfällig konst. |

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

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

Bolaget arbetar med att energieffektivisera beståndet i enlighet med stadens målbild. Under kommande år kommer utförda energikartläggningar att följas upp, och hållbara och lönsamma åtgärder planeras in.


Bolaget ställer miljökrav i sina upphandlingar avseende entreprenad- och ramavtalsupphandlingar.





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 2024 avser bolaget att applicera byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer. Bolaget har avsikt att utföra legionellprover på varmvattensystem för att säkerställa god vattenkvalité. Som ett led i att främja miljövänliga transporter kommer bolaget tillsammans med Stockholm Vatten förbättra cykelförvaringsmöjligheter på Gjutmästaren, samt öka nyttjandet av installerat cykelförråd på Godsfinkan.

Bolaget har beställt fördjupad utredning (bland annat med hänsyn till flygtrafik över fastigheten) kring förutsättningarna för installation av solceller på Gjutmästaren. Utifrån den utredningen kommer beslut fattas om samordnad upphandling inom beståndet ska inkludera Gjutmästaren eller inte.

I idrottsprojektet i Ulvsunda fortsätter bolaget planera för åtgärder med innovativ höjd. Bolaget har t.ex. en viktig roll att fylla när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral i Bryggeriet i Bromma. Bolaget tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommande återbrukscentral genom en förhyrning till arbetsmarknadsnämnden. Bolaget bör även ses som en central del i pilotens övriga delar då bolaget i egen försorg arbetar med att återbruka material i det pågående idrottsprojektet.

I takt med att bolagets hyresgäster ställer högre krav på sin egen organisations agerande i miljöfrågor är det av stor vikt att bolaget fortsätter underlätta för hyresgästerna i deras arbete i dessa frågor. Bolaget har inlett bl.a. samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|-------------|--|
| |  Elproduktion baserad på solenergi | 65 MWh | 9 000 MWh | Fördjupad utredning om förutsättningar för solceller på Gjutmästaren 6 |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|-----------------------|----------------------------|--|
| |  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) | 84 kWh/m ² | | |
| |  Köpt energi i stadens organisation | 22 GWh | 1 735 GWh | |
| |  Relativ energianvändning | 84 (kWh/enhet) | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| | | | | Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier |
| | | | | Arbeta fram en överblick kring bolagets hyresgästers miljökrav för att på så sätt kunna möta deras behov och önskemål. |
| | | | | Etablera och utveckla återbrukslager tillsammans med arbetsmarknadsnämnden avseende utvecklingsprojekten i Bryggeriet |
| | | | | Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt |
| | | | | Kravställ fossilfria transporter inom förvaltningsuppdraget som ska handlas upp |
| | | | | Köpa ekologiskt producerade livsmedel |
| | | | |  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot |

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | | Se över möjligheter att beställa bikupor för utplacering på fastighet i Frihamnen. |

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. Bolaget har hittills installerat totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren, varav två så kallade snabbbladdningsstolpar. I kommande markprojekt på Gjutmästaren tar bolaget med i planering att förbereda för utökning av antalet laddplatser. 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. Bolaget kommer att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.


Bolaget verkar även för förbättrade möjligheter till förvaring av cyklar för att främja cykeltransporter till våra fastigheter.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|--|
| |  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur | 4 % | Tas fram av nämnd/styrelse | Ta fram inriktningsbeslut på val av parkeringsplatser för installation av laddplatser på bolagets fastigheter (Gjutmästaren ej inkluderat) |

2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

I samband med bolagets projekt med Bryggeriet i Bromma kommer bolaget fokusera på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under 2024 avser bolaget projektera och handla upp markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Bromma utomhusytor, gång- och cykelvägar. När entreprenaden genomförs kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta. Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningsituationen i mark.

För att säkerställa ett bakteriefritt dricksvatten avser bolaget utföra kontroll av legionella på tappvarmvatten.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|---|
| |  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen | 50 % | Tas fram av nämnd/styrelse | Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagen avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr |
| | | | | Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i Bromma. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | | Projektera för ökad andel planterad yta och förbättrad dagvattenhantering. |

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 rivras eller konverteras till annan användning. I dessa fall vidtas varsamhet kring investeringar.



För kommande år är budgeterade investeringar till stor del hänförliga till utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. I övrigt består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling.






Samtliga föreslagna investeringar är 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 samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto 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.

Bolaget ska bidra till att bromsa ökningen av lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna inom kommunkoncernen. Detta genom att vara en aktiv part och belysa möjligheter för stadens nämnder och bolag att det finns möjliga inhyrningar inom bolagets eget fastighetsbestånd.

| 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 | | | | Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden |
|  Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter | | | | Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--|----------|-------------|---|
| |  Andel administrations- och indirekta kostnader | 13 % | | |
| |  Avvikelse investeringsbudget, % | 504 mnkr | | |
| |  Direktavkastning | 2,3 % | | |
| |  Driftkostnad/kvm | 600 | | |
| |  Resultat efter finansnetto(mnkr) | -56 | | |
| | | | | Erbjuda bolag/nämnder evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar |
| | | | | Genomföra seriositetskontroll av samtliga leverantörer i koncernen. |

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören 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. Bolaget har som ambition att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret ett behov av en administrativ funktion på plats, vilken bolaget avser att samordna med arbetsmarknadsnämnden.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Bolagets kontinuerliga dialog med privata aktörer inom kultur och idrott möjliggör utvecklingsförutsättningar för dessa viktiga verksamheter. Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget ska utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad* utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolaget ska se över pågående och framtida planer för att på bästa sätt skapa långsiktiga förutsättningar och goda avkastningar.





Bolaget genomför årliga kundundersökningar och avser att utifrån svaren arbeta proaktivt med förbättringsåtgärder för att skapa ännu bättre förutsättningar för hyresgästerna i bolagets fastigheter. Bolaget kommer fortsätta verka för hög tillgänglighet med ett gott bemötande där vi visar intresse och lyhördhet.

Bolaget utför flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och näringslivsuppdraget och strävar ständigt efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer.

Bolagets bestånd av byggnader i 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 inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar ska bolaget även fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens och lotsa dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget ska beakta näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|---|--------|----------------------------|--|
|  I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar | | | | Ställa sociala krav i kommande förvaltningsentreprenadsupphandling |
| |  Antal tillhandahållna platser för feriejobb | 2 st | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar | 0 st | | |
| |  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb | 1 st | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| | | | | Skapa en helhetsbild över utvecklingspotentialen i bolagets fastighetsbestånd längs stadens kajer. |

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolaget arbetar aktivt för att främja en sammanhållen stad. Bryggeriet i Bromma med dess kommande idrottscenter är bolagets största utvecklingsprojekt de kommande åren. Bolaget ser fastigheten Gjutmästaren 6 som en kommande plats för människor att mötas. Kombinationen idrottsutövande, det geografiska läget och goda kommunikationsmöjligheter gör denna plats lämpad för att sammanlänka medborgare och besökare från olika generationer, kulturer och sociala bakgrunder.





Bolaget ska under 2024 initiera samarbete med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt utröna vad som kan lyfta idrottscentret samt vilka förhyrningar i kringliggande lokaler i Gjutmästaren 6 som kan vara av intresse för att bolaget ska kunna bidra till arbetet med Fokus Järva.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | | Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva |

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 sker löpande och vid behov.





Bolaget har sedan oktober 2023 en tillförordnad VD och innan rekrytering av ny VD är genomförd kommer bolaget inte genomföra kompletterande rekryteringar eller större organisationsförändringar. Bolaget hanterar situationen och är medveten om att det kan påverka arbetsbelastningen hos bolagets medarbetare.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|--|
| |  Aktivt Medskapandeindex | 90 | 83 | |
| |  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 |

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolagets arbete med informationssäkerhet de närmaste tre åren, inklusive prioriterade aktiviteter för 2024 framgår av dokumentet Ledningens genomgång, vilken biläggs detta dokument.

Bolaget har arbetat med kontinuitetsplaner och krisberedskap utifrån analyser av bolagets verksamhet. Bolaget har tagit fram en krigsorganisation och deltagit i stadens gemensamma planering för civil beredskap. Bolaget kommer arbeta vidare för att öka verksamhetens förmåga inom civil beredskap. Planer för kontinuitet och krishantering ska uppdateras med koppling till den civila beredskapen. Åtgärder ska genomföras med utgångspunkt från bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA). Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel. En ny cykel inleds under 2024 och bolaget ska planera för och genomföra åtgärder i enlighet med en uppdaterad handbok samt tillhörande mallar för stadens arbete med RSA.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|---------------------------------|
|  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. | | | | Genomföra en STADSÖ i egen regi |
| |  Andel elektroniska inköp | 70 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts | 81 % | 81 % | |
| |  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys | 100 % | 100 % | |

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.

Bolaget kommer fortsätta att arbeta aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställts. Det innefattar utökad bevakning, samarbete med polis och försvarsmakten i form av

upplåtande av ytor för övning och på så sätt ökad närvaro. Även tillfälliga aktiviteter planeras in för ökad rörelse på fastigheten.





I områden där sanitära olägenheter förekommer arbetar bolaget aktivt för att förebygga miljöer som lockar till sig ohyra. Arbetet sker även i samarbete med skadedjursföretag.

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

Bolagets trygghetsskapande åtgärder och förbättrade tillgänglighet i och vid sina fastigheter ska fortsätta. Även under kommande år prioriteras åtgärder för förbättrad taksäkerhet och förbättrad belysning.



Bolaget har en nära kontakt med kontrakterad fastighetsförvaltare om det ansträngda samhällsläget. Frågan är formaliserad på återkommande fastighetsmöten mellan bolaget och kontrakterad fastighetsförvaltare, men hanteras även löpande när behov finns. Det är av yttersta vikt att bolaget gör noggranna kontroller och skriver tydliga avtal i samband med att nya hyresavtal tecknas. Rutiner för detta finns.

Vid händelse av grovt våld i fastighetsbeståndet följer bolaget lämpliga delar ur framtagen krisledningsplan.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
|  Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan | | | | Säkerställa att bolaget följer stadens riktlinjer för hot, rasism och otillbörlig påverkan |
|  Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet | | | | Kartlägga beställar- och utförarrelationer där bolaget har möjlighet att införa kontrollmekanismer |
|  Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet | | | | Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd |
|  Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan | | | | Verka för att polisen ska fortsätta öva i Bryggeriet i Bromma |

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

Bolaget har idag en begränsad möjlighet att utifrån rådande lagstiftning uppdaga eventuella kriminella upplägg hos företag som önskar teckna hyresavtal. Kriminella aktörer kan även tillkomma i efterhand när hyresgästen redan etablerat sig. Detta gäller även aktörer som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män. Bolaget har dock ett stort ansvar och skyldighet att verka för att dessa element inte ska etablera sig i bolagets fastighetsbestånd och kommer under 2024 att stärka arbetet genom kontroll och uppföljning.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|--------|-------------|---|
|  Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män | | | | Se aktiviteter under KF:s mål 3.6 |
|  Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar | | | | Aktivt deltagande i stadens medborgardialoger i de områden bolaget verkar |