

Datum  
2021-12-03

Till styrelsen för  
Huddinge Samhällsfastigheter AB

## **Strategisk plan 2022-2026**

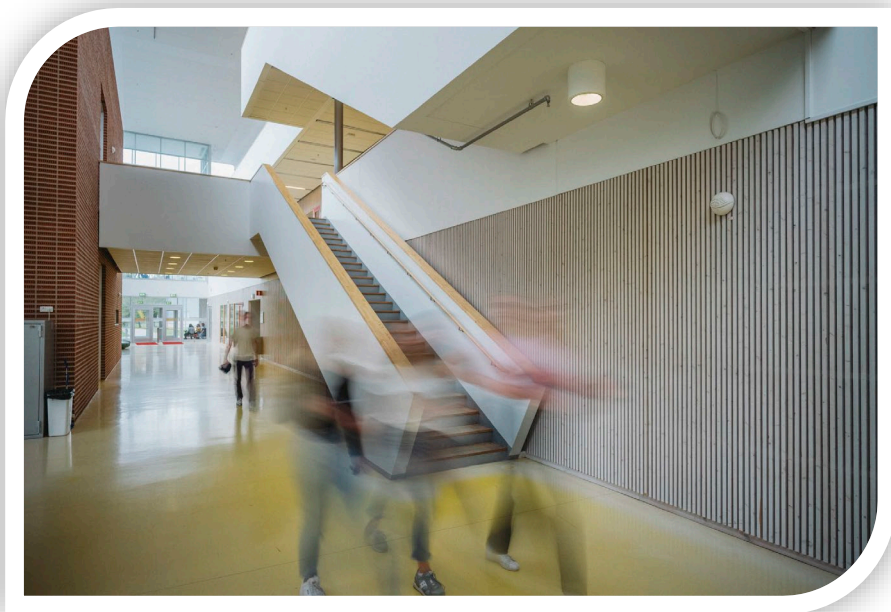
### **Verkställande direktörens förslag till beslut:**

Styrelsen beslutar att godkänna den Strategiska planen för 2022-2026.

Henrik Örneblad  
Verkställande direktör  
Huddinge Samhällsfastigheter AB

### **Bilagor:**

Strategisk plan 2022-2026



# STRATEGISK PLAN

2022–2026

Version

1

## **Innehållsförteckning**

Bakgrund och syfte

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Organisation

Strategier och mål 2022–2026

Ekonomisk simulering 2022–2026

Verksamhetsplaner för genomförande 2022

Riskhantering 2022

Budget 2022

## **Bilagor**

1. Bild – Sammanfattning av mål
2. Risktalsskala för riskarbetet

## Bakgrund och syfte

Huddinge Samhällsfastigheter AB (HUSF) startade sin verksamhet den 1 oktober 2017 genom en fission av Huga Fastigheter. Samhällsfastigheterna med kommunen som hyresgäst överfördes till HUSF med syfte att skapa ett självkostnadsbolag och samla fastighetskompetens för Huddinge kommun.

HUSF ägs till 100 % av Huddinge Kommun och ägardirektiv revideras årligen i mål och budgetprocessen.

Syftet med detta dokument är att åskådliggöra HUSFs uppdrag, strategiska fokus och målsättningar för verksamheten under perioden 2022– 2026 utifrån kommunens ägardirektiv och målstyrningsmodell samt övriga tillämpliga styrande dokument för kommunens verksamheter.

## Huddinge Samhällsfastigheter AB

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter för kommunens verksamheter och leverera fastighetsrelaterade tjänster enligt det ramavtal som är framtaget och beslutat i kommunfullmäktige. Utöver att hyra ut verksamhetslokaler finns en kommersiell verksamhet i Flottsbro samt vaktmästartjänster som stödjer Kultur- och fritidsverksamhet.

Se hemsida för mer information om vilka fastigheter som finns och hur dessa tas om hand och utvecklas. [www.husf.se](http://www.husf.se).

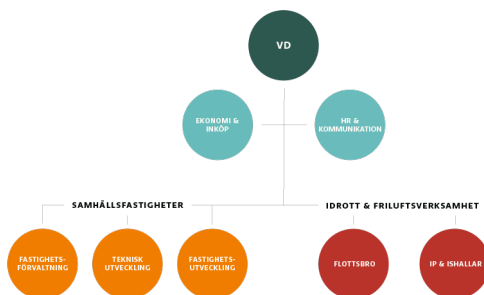
En vision och värdegrund är framtagen, mer information finns på hemsidan.

## Organisation

Huddinge Samhällsfastigheters organisation består av avdelningarna fastighetsförvaltning, teknisk utveckling, fastighetsutveckling, Flottsbro och IP/ishallar. Avdelningarna stöds av en övergripande organisation som består av ekonomi och inköp samt HR och kommunikation. Information om bolaget finns på [www.husf.se](http://www.husf.se) (om oss).

Organisationen består i november 2021 av 125 tillsvidareanställda. Dessutom finns tillfälliga anställningar i Flottsbro och trädgårdsavdelningen.

Medarbetarundersökning har genomförts under hösten 2021 och visar på en uppåtgående trend.



## Strategier och mål 2022–2026

Huddinge Samhällsfastigheter ska medverka till att kommunens verksamheter har tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta lokaler.

Lokalerna ska tillgodose verksamheternas behov till en kostnad och med en kvalitet som är konkurrenskraftig i jämförelse med andra aktörer på marknaden och samtidigt över tid hålla kommunens lokalkostnad så låg som möjligt.

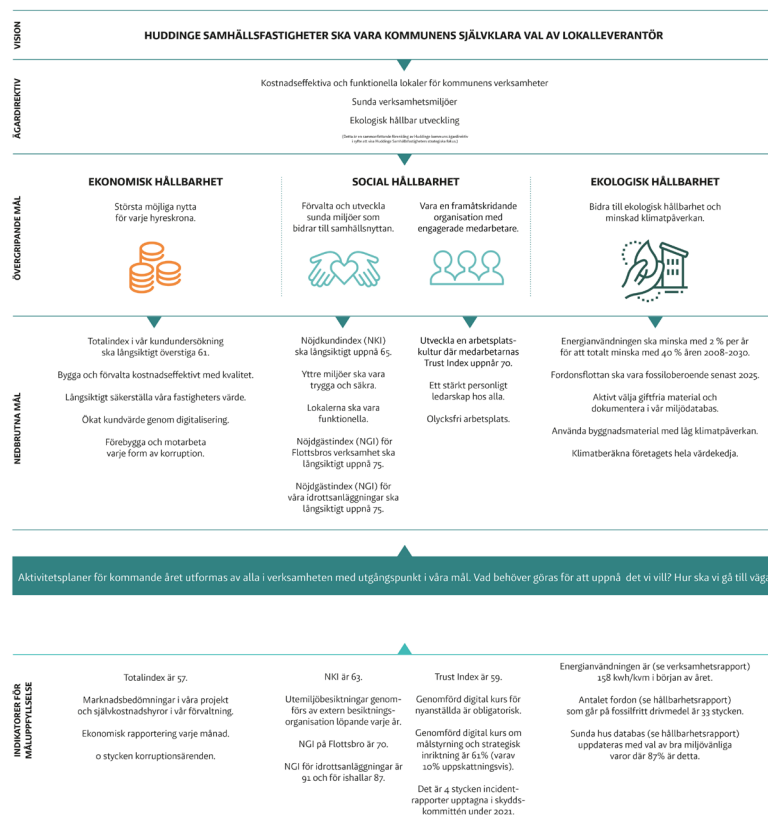
Innehållet har delats upp under tre fokusområden som följs upp med indikatorer:

- Ekonomisk hållbarhet
- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet

HUSFs målstyrningsmodell: Se även bilaga 1

## Strategisk inriktning

Med grund i Huddinge kommuns ägardirektiv och med fokus på en hållbar utveckling har Huddinge Samhällsfastigheter definierat sina övergripande mål. Dessa har i sin tur brutits ner och konkretiserats i mätbara mål som avdelningarnas årliga aktivitetsplaner ska uppfylla. För oss handlar det om att vara en ansvarsfull fastighetsägare, byggherre och arbetsgivare med fokus på långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.



## Social hållbarhet

### ”Förvalta och utveckla sunda miljöer som bidrar till samhällsnytta”

Huddinge Samhällsfastigheters verksamhet ska bedrivas utifrån kommunens behov av lokaler och i nära och väl strukturerad samverkan med kommunen. Lokaler för kommunens verksamheter ska upplåtas till självkostnadspris av HUSF.

Genom samarbete med kommunen skapas en gemensam målbild och nya lösningar för att utarbeta strategier för det befintliga fastighetsbeståndet. Kommunen är beställare av lokaler från HUSF och från andra aktörer på marknaden.

HUSF ska i samarbete med den kommunala förvaltningen på ett proaktivt sätt, planera för och ta fram förslag, koncept och lösningar på de lokalbehov som det är troligt att kommunen kommer att ha i framtiden. Lokalerna ska vara anpassade till verksamhetens behov och till kommunövergripande krav på lokalutformning.

Utveckling och förvaltning av lokaler skall sträva mot kommunens övergripande vision – att lokalerna ska upplevas som attraktiva för kommuninvånare, brukare och kommunanställda. HUSF ska utveckla hälsosamma och trygga miljöer, såväl inomhus som utomhus, för kommunens verksamheter och dess brukare.

HUSF ska i hög grad samverka med regionala och nationella branschorganisationer för att bibehålla och utveckla kunskap och mognadsgrad inom samhällsnyttiga fastigheter.

Bolaget ska i samverkan med kommunen och polisen medverka till och ta initiativ i frågor rörande brottsförebyggande åtgärder i anslutning till bolagets fastigheter. För att kunna skapa säkrare miljöer och minimera risker skall bolaget använda sig av kommunens trygghetsundersökningar som grund för det fortsatta arbetet.

#### Nedbrutna mål:

- Nöjdkundindex (NKI) ska långsiktigt uppnå 65.
- Yttre miljöer ska vara trygga och säkra.
- Våra lokaler ska vara funktionella.
- Nöjdgästindex (NGI) för Flottsbro verksamhet ska långsiktigt uppnå 75.
- Nöjdgästindex (NGI) för våra idrottsanläggningar ska långsiktigt uppnå 75.

## **”Vara en framåtskridande organisation med engagerade medarbetare”**

Verksamheten ska på aktivt sätt söka och se över effektiviseringsmöjligheter genom samordning inom bolaget, med kommunens andra helägda bolag samt kommunens verksamheter i övrigt.

Som fastighetspartner till Huddinge kommun ska HUSF vara en attraktiv arbetsgivare. HUSF ska erbjuda en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs, mår bra och ges möjlighet till kompetensutveckling. Genom drivna, ansvarfulla och friska medarbetare blir HUSF en bra partner till kommunen.

För att kunna få en arbetsplats som ger rätt förutsättningar med god arbetsmiljö och för att upptäcka brister på arbetsplatsen måste arbetsmiljöarbetet genomföras systematiskt och regelbundet med bland annat skyddsronder i samarbete med medarbetarna.

HUSF skall identifiera, analysera och säkerställa att risker minimeras i den löpande verksamheten.

### **Nedbrutna mål:**

- Utveckla en arbetsplatskultur där medarbetarnas Trust Index uppnår 70.
- Ett stärkt personligt ledarskap hos alla.
- Olycksfri arbetsplats.

## Ekologisk hållbarhet

### ”Bidra till ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan”

HUSF ska, i samarbete med kommunen, i verksamheten eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan. Inriktningen är sunda, miljöanpassade och energieffektiva lokaler där hänsyn tas till livscykelperspektivet.

I de nybyggnations- och renoveringsprojekt som pågår är hållbarhet en viktig grundsten för att utveckla lokalbeståndet. Energianvändningen ska minska med 40 procent under åren 2008–2030.

HUSF ska i konceptet för standardisering av lokaler vid nybyggnation verka för att högt klassade miljömässiga alternativ väljs. För att kunna ta bra beslut som grundar sig på ett livscykelperspektiv och vilken miljöbelastning olika investeringar kommer att ha i framtiden behöver vi arbeta fram en modell för detta.

För att kunna erbjuda bra utemiljöer skall HUSF jobba tillsammans med de kommunala förvaltningarna för att t.ex. skapa bra pedagogiska skolgårdar där planteringar och gröna växter skall stödja verksamhetens innehåll.

Verksamheten ska arbeta för att bli fossilfri samt erbjuda hyresgästerna alternativ för att själva kunna arbeta mot att bli fossilfria. Första steget är att inrätta och tillämpa metoder för kontinuerlig uppföljning av energiförbrukningen per enhet i de olika verksamhetslokalerna.

#### Nedbrutna mål:

- Energianvändningen ska minska med 2% per år för att totalt minska med 40 % mellan 2008-2030.
- Fordonsflottan ska vara fossiloberoende senast 2025.
- Aktivt välja giftfria material och dokumentera i vår miljödatas.
- Använda byggnadsmaterial med låg klimatpåverkan.
- Klimatberäkna hela företagets värdekedja.



## Ekonomisk hållbarhet

### ” Största möjliga nytta för varje hyreskrona”

HUSF ska bedriva sin verksamhet utifrån ett långsiktigt ekonomiskt hållbart perspektiv och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av lokalbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.

Den ekonomiska hållbarheten ska kännetecknas av ett livscykelperspektiv. Detta innebär en kostnadseffektiv byggproduktion med utgångspunkt i standardlösningar och ett livscykelperspektiv i förvaltningen.

HUSF ska utveckla och främja kostnadseffektivitet i produktion och förvaltning av lokaler för kommunal verksamhet. Detta skall genomföras med hjälp av att konsolidera verksamheten och säkerställa ekonomisk styrka. HUSF skall ha en vinstmarginal före skatt på 2,5 % i snitt under en 3 årsperioden för hyresperioden enligt beslutat ägardirektiv.

HUSF skall långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna. För att genomföra detta måste långsiktiga investeringsplaner som tar hänsyn till hyresgästers behov samt det underhållsbehov som finns i fastigheterna tas fram.

#### Nedbrutna mål:

- Totalindex i vår kundundersökning ska långsiktigt överstiga 61.
- Bygga och förvalta kostnadseffektivt med kvalitet.
- Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde.
- Ökat kundvärde genom digitalisering.
- Förebygga och motarbeta varje form av korruption.

## Ekonomisk simulering 2022–2026

### Antaganden och förutsättningar

- Nyproduktion/tillkommande objekt omfattar såväl projekt som pågår som projekt på planeringsstadiet som kommunen inte fattat beslut om att beställa
- Ramavtal ger samma hyra för en treårsperiod med tillägg för nyproduktion vilket ger högst resultat första året i treårsperioden. Hyresperioden är 2021–2023 och 2024-2026. Genomsnittet för den första perioden exklusive resultat från försäljning av Bildhuggaren är 2,4% och för andra perioden 2,5%.
- Kostnader har räknats upp med 2–5% för olika kostnadslag
- Energiutvecklingsprojektet – avskrivningar från 2024 reducerar taxebundna kostnader med motsvarande belopp.
- Reavinst beräknad till 76 mkr från försäljning av Bildhuggaren har inkluderats i scenariot (2022)
- Avskrivningskostnader beräknas till 50% av hyresintäkten
- Räntekostnader för nyupplåning läggs till investeringen
- Avdragsbegränsning för räntekostnader har beaktats i prognosen. Gränsen närmar sig mot slutet av perioden.
- I budget har Bildhuggaren avyttrats till prognostiserat produktionsvärde den 1 april 2022.

### Resultaträkning prognos (mkr)

	Prognos 2021	Budget 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
<b>INTÄKTER</b>						
Hysesintäkter	606	633	651	661	688	697
Utförda arbeten	1					
Övriga intäkter	24	30	33	33	34	35
Summa övriga intäkter	25	30	33	33	34	35
<b>Summa intäkter</b>	<b>632</b>	<b>663</b>	<b>683</b>	<b>694</b>	<b>722</b>	<b>732</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Direkta kostnader						
Summa direkta kostnader	-300	-311	-325	-318	-329	-332
<b>Driftnetto</b>	<b>332</b>	<b>352</b>	<b>358</b>	<b>376</b>	<b>394</b>	<b>400</b>
<b>%</b>	<b>52,6%</b>	<b>53,1%</b>	<b>52,4%</b>	<b>54,2%</b>	<b>54,5%</b>	<b>54,7%</b>
Kapitalkostnader fastigheter						
Avskrivningar fastigheter	-213	-219	-226	-229	-245	-252
Räntekostnader	-47	-53	-54	-55	-57	-59
Summa kapitalkostnader fastigheter	-260	-272	-279	-283	-301	-310
<b>Driftresultat fastighet</b>	<b>71</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>90</b>
<b>%</b>	<b>11,3%</b>	<b>12,1%</b>	<b>11,5%</b>	<b>13,4%</b>	<b>12,8%</b>	<b>12,3%</b>
Omkostnader						
Summa omkostnader inkl personal	-47	-58	-61	-65	-69	-73
Kapitalkostnader övrigt						
Avskrivningar maskiner/inventarier...	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Reavinst/förluster fastigheter	-1	76				
Summa kapitalkostnader övrigt	-7	71	-5	-5	-5	-5
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>18</b>	<b>93</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
<b>%</b>	<b>2,9%</b>	<b>14,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,6%</b>

## Balansräkning prognos (mkr)

	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2026-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>						
Summa anläggningstillgångar	6 762	6 680	6 871	7 102	7 498	7 899
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>						
Summa övriga kortfristiga fordringar	319	504	504	504	504	504
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 081</b>	<b>7 184</b>	<b>7 375</b>	<b>7 606</b>	<b>8 002</b>	<b>8 403</b>
<b>EGET KAPITAL</b>						
Periodens resultat	15	91	10	19	16	10
Summa eget kapital	2 119	2 210	2 220	2 239	2 254	2 264
Obeskattade reserver	153	153	153	153	153	153
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>						
Uppskjuten skatteskuld	260	260	260	260	260	260
Fastighetslån m m	4 300	4 312	4 493	4 705	5 086	5 477
Summa långfristiga skulder	4 560	4 572	4 753	4 965	5 346	5 737
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>						
Summa kortfristiga skulder	249	249	249	249	249	249
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 081</b>	<b>7 184</b>	<b>7 375</b>	<b>7 606</b>	<b>8 002</b>	<b>8 403</b>

## Investeringar och underhåll (mkr)

Mkr	Prognos 4 2021							Summa
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 Senare år		
Nybyggnadsprojekt	255	318	291	247	388	507	773	2 779
Om- och tillbyggnadsprojekt	319	110	71	173	213	105	0	991
Underhåll aktivering	48	38	40	40	40	40	200	446
<b>Total</b>	<b>623</b>	<b>466</b>	<b>402</b>	<b>460</b>	<b>641</b>	<b>652</b>	<b>973</b>	<b>4 217</b>

## Investeringsplan större projekt (mkr)

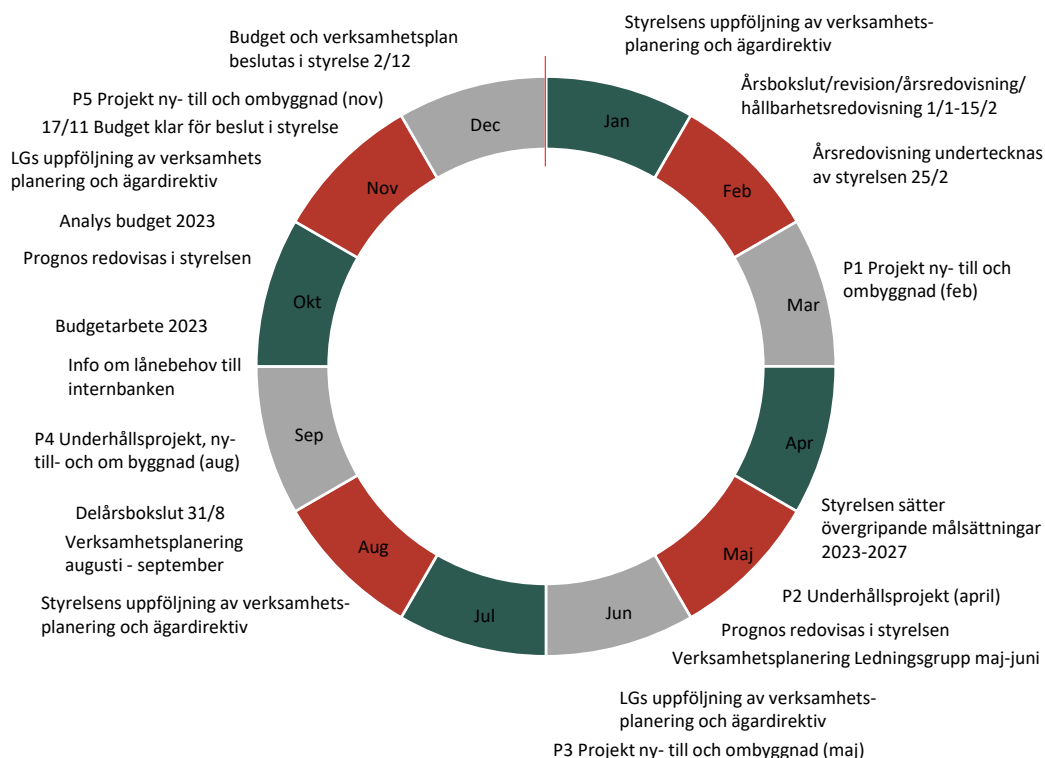
Mkr	Prognos						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 Senare år	
<b>Total Nybyggnadsprojekt</b>	<b>247</b>	<b>299</b>	<b>275</b>	<b>97</b>	<b>136</b>	<b>197</b>	<b>754</b>
<b>Pågående projekt (Genomförandebeslut finns)</b>	<b>242</b>	<b>269</b>	<b>204</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Långsjöskolan - grundskola, förskola, idrottshall	56	29	0	0	0	0	0
Paviljonger Källbrink (Utsäljeskolans evakuering)	14	0	0	0	0	0	0
Vårbackaskolan evakuering	16	0	0	0	0	0	0
Förskola Högmora	39	0	0	0	0	0	0
Balingsnäs förskola	40	22	0	0	0	0	0
Utsäljeskolan	60	180	204	14	0	0	0
Paviljonger Gymnasiet 4 & 5 (Stensängsskolans evakuering)	8	1	0	0	0	0	0
Nytt stall Sundby gård	9	36	0	0	0	0	0
<b>Planerade projekt</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>71</b>	<b>83</b>	<b>136</b>	<b>197</b>	<b>754</b>
Rivning Aspen	1	18	0	0	0	0	0
Sjöängen förskola	3	0	0	0	0	2	62
Lokaler för trädgård och utförelsenhet NBF	1	1	10	31	41	0	0
LSS boende	1	3	25	0	0	0	0
Visättra förskola	0	0	0	0	0	0	62
Grundskola Björnkulla	0	0	0	0	0	0	357
Utveckling Vista förskola och skola	0	5	25	22	0	0	0
Ny simhall	0	1	3	10	15	115	206
Ny idrottshall Huddingehallen	0	1	4	15	50	50	0
Parkeringshus (Kopplat till projekt Nytt kommunhus)	0	1	4	5	30	30	0
<b>Total Ombyggnads-/tillbyggnadsprojekt</b>	<b>298</b>	<b>115</b>	<b>83</b>	<b>320</b>	<b>463</b>	<b>415</b>	<b>20</b>
<b>Pågående projekt (Genomförandebeslut finns)</b>	<b>294</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ångsnäs skola - Ny skolgård	10	0	0	0	0	0	0
Tomtbergaskolan ombyggnad	124	2	0	0	0	0	0
Sjötorpskolan verksamhetsanpassning	31	0	0	0	0	0	0
Trängsunds skolan ombyggnad	57	39	0	0	0	0	0
Stensängsskolan verksamhetsanpassning	72	32	0	0	0	0	0
<b>Planerade projekt</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>83</b>	<b>320</b>	<b>463</b>	<b>415</b>	<b>20</b>
Nytt kommunhus	1	15	15	150	250	310	20
Utredning Kungsklippekolan	0	0	4	65	26	0	0
Soifagraskolan	1	0	4	35	100	75	0
Utredning Vårbackaskolan	0	2	8	20	40	30	0
Energieffektiviseringsprojekt (Husf, ej beställning från kommunen)	1	5	35	47	47	0	0
Laddinfrastruktur elbilar (Husf, ej beställning från kommunen)	0	4	3	3	0	0	0
Ombyggnation Fullersta Bio	0	16	15	0	0	0	0
<b>Total Underhåll aktivering</b>	<b>48</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>200</b>
<b>Total ej specificerade Ny- och Ombyggnadsprojekt</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total samtliga projekt</b>	<b>623</b>	<b>466</b>	<b>402</b>	<b>460</b>	<b>641</b>	<b>652</b>	<b>974</b>
Andel specificerade projekt av total investeringsvolym avseende Nybyggnad- och Ombyggnadsprojekt	88%	89%	89%	91%	93%	94%	79%

## Verksamhetsplaner för genomförande 2022

De övergripande målen har brutits ned till nedbrutna mål som aktivitetssatts av avdelningarna. Aktiviteterna ska driva utvecklingen i verksamheten framåt. Varje övergripande mål har ett antal indikatorer knutna till sig för att följa utvecklingen och se om man har uppfyllt de nedbrutna målen.

Verksamhetsplanerna följs upp av ledningsgruppen där huvudansvariga finns utsedda för respektive nedbrutet mål. De huvudansvariga har värderat om målet kan uppnås med de aktiviteter som är framtagna. Uppföljning kommer att göras löpande under året för att värdera huruvida de uppsatta målen nåtts.

Det strategiska arbetet följer ett årshjul för strategisk och ekonomisk planering och uppföljning.



## Risker 2022

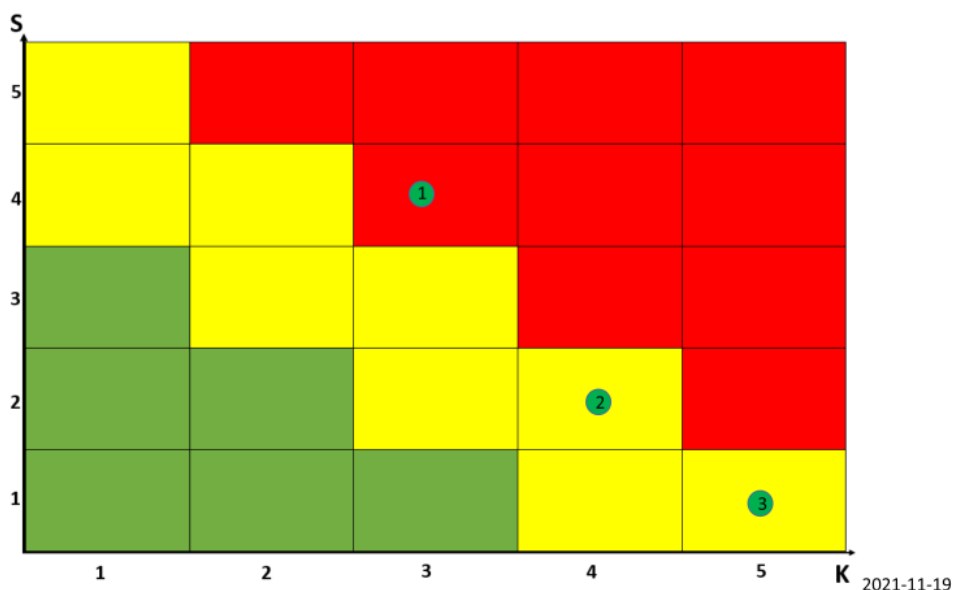
### Riskarbetet i styrelsen inför 2022

Styrelsen har tagit fram tre större företagsövergripande risker att hantera och följa upp i styrelsearbetet. Detta arbete genomfördes i ett arbetsmöte på ett av styrelsesammanträdena under våren 2021 där styrelsen arbetade fram olika risker som sammanfattades till följande tre risker:

Dessa är:

1. Otydlig ansvarsfördelning och brister i samordningen av extern kommunikation mellan kommunen och bolaget kan bidra till skadat förtroende där den sammanvägda risken är 12 ( $S= 4*K= 3$ )
2. Kompetensen i bolaget försvinner och är svår att ersätta för bolaget där den sammanvägda risken är 8 ( $S= 2*K= 4$ )
3. Lagstiftningen för fastighetsansvaret förändras och utvecklas snabbare än vi hinner att åtgärda med aktiviteter i bolaget där den sammanvägda risken är 5 ( $S= 1*K= 5$ )

Riskerna värderades och redovisas i nedanstående riskkarta. Riskerna skall följas upp under 2022.

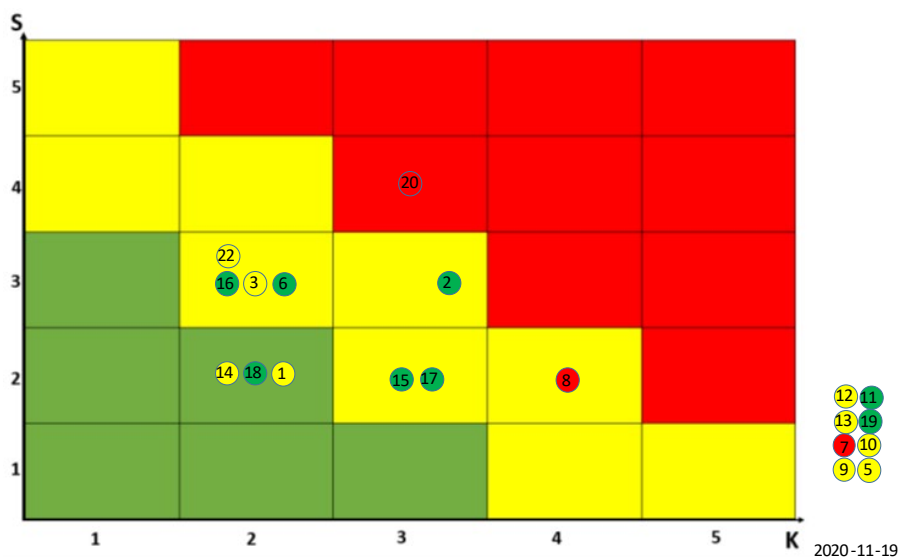


## Riskarbetet i bolaget 2022

En uppdaterad riksinventering har genomförts under 2021 för att kontrollera och reducera de största riskerna i bolaget. De risker som har identifierats i hållbarhetsrapporten har arbetats in i planen och ett riskarbete.

Arbetet med risker kommer att följas upp i verksamheten två gånger under året. Riskerna har identifierats av cheferna i organisationen med följande bedömningar där man har tagit fram ett riskvärde utifrån sannolikhet (S) och konsekvens (K) av de olika händelserna. För definition av risktalen se bilaga 2.

HUSF Handlingsplan riskhantering					
Nr	Risk/händelse	Riskområde	S	K	RV
20	Systematiskt uppföljning av Hållbara leverantörsled	Mänskliga rättigheter	4	3	12
2	Företaget saknar dokumenterad information om utbildningsnivå för samtliga medarbetare där lagstadgade utbildningar krävs t.ex. höghöjd, is m.m.	Sociala förhållanden/personal	3	3	9
8	Husf tar ej samordningsansvar vid ombyggnationer i våra fastigheter	Sociala förhållanden/personal	2	4	8
3	Bristfälligt systematiskt brandskyddsarbete (SBA) sker i våra fastigheter	Sociala förhållanden/personal	3	2	6
6	Bristfällighet löpande underhåll i våra fastigheter som påverkar fastighetens värde	Övrigt	3	2	6
22	Hur påverkar klimatförändringar vårt fastighetsbestånd	Miljö	3	2	6
17	Mutor o Korruption	Antikorruption	2	3	6
15	Dåligt förtroende för oss som arbetsgivare	Sociala förhållanden/personal	2	3	6
16	Personalen blir hotade/kan inte jobba i vissa områden.	Sociala förhållanden/personal	3	2	6
1	Kontinuitetsplaner IT saknas	Övrigt	2	2	4
18	Användning av miljö- och hälsofarliga material och kemikalier i våra fastigheter	Miljö	2	2	4
14	Kontinuitetsplan person saknas	Sociala förhållanden/personal	2	2	4



## Budget 2022

### Målsättningar i budgetarbetet

Resultatet var att uppnå målsättningen med ett resultat i nivå med ägardirektivets krav på avkastning. Arbetet med verksamhetsplaneringen har pågått parallellt med budgetarbetet för att allt ska kännas aktuellt och hanterat i budget.

Underhållsprojekt har specificerats, prioriterats i budgeten.

### Antaganden

År 2022 är andra året i 3-årsperiod för självkostnadshyra.

Vi räknar med att Bildhuggare kommer att avyttras den 1 april 2022.

I likhet med tidigare år har en budget med nollresultat lagts för Flottsbro.

### Resultaträkning (mkr)

	Budget 2021	Prognos 2021		Budget 2022	Förändring P21-Bu22
<b>INTÄKTER</b>					
Hysesintäkter	616	606		633	27
Utförda arbeten	0	1		1	-1
Övriga intäkter	28	24		30	6
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>28</b>	<b>25</b>		<b>30</b>	<b>5</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>644</b>	<b>632</b>		<b>663</b>	<b>32</b>
<b>KOSTNADER</b>					
<b>Direkta kostnader</b>					
Fastighetskötsel och drift	-76	-69		-82	-13
Reparationer	-20	-25		-19	5
Taxebundna kostnader	-99	-95		-95	0
Underhållskostnader	-33	-39		-38	0
Eget arbete fastighetskötsel, drift, rep	-74	-71		-76	-5
<b>Summa direkta kostnader</b>	<b>-302</b>	<b>-300</b>		<b>-311</b>	<b>-11</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>342</b>	<b>332</b>		<b>352</b>	<b>20</b>
<b>%</b>	<b>53%</b>	<b>53%</b>		<b>53%</b>	
<b>Kapitalkostnader fastigheter</b>					
Avskrivningar fastigheter	-215	-213		-219	-5
Räntekostnader	-45	-47		-53	-6
<b>Summa kapitalkostnader fastigheter</b>	<b>-260</b>	<b>-260</b>		<b>-272</b>	<b>-11</b>
<b>Driftresultat fastighet</b>	<b>82</b>	<b>71</b>		<b>80</b>	<b>9</b>
<b>%</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>		<b>12%</b>	
<b>Omkostnader</b>					
Externa omkostnader	-42	-33		-42	-10
Personalkostnader	-105	-102		-109	-8
Utfördelade omkostnader till fastigheter	93	87		94	6
<b>Summa omkostnader</b>	<b>-54</b>	<b>-47</b>		<b>-58</b>	<b>-11</b>
<b>Kapitalkostnader övrigt</b>					
Avskrivningar maskiner/inventarier...	-7	-5		-5	0
Reavinster/förluster fastigheter	0	-1		76	77
<b>Summa kapitalkostnader övrigt</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>		<b>71</b>	<b>77</b>
<b>Resultat före dispositioner och skatt</b>	<b>21</b>	<b>18</b>		<b>93</b>	<b>75</b>
<b>%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,9%</b>		<b>14,0%</b>	

## Kommentarer

Budgeterat resultat före dispositioner och skatt uppgår till 93 mkr inklusive 76 mkr i beräknad reavinst vid försäljning av Bildhuggaren. Avkastningskravet i det nya ägardirektivet är 2,5 procent på omsättningen vilket i budget motsvarar 17 mkr. För Flottsbro har intäkterna ökats med 3 mkr för att uppnå budgeterat nollresultat. Om detta inte gjorts hade det budgeterade resultatet varit 14 mkr dvs något lägre än ägardirektivets krav.

I hyresintäkter ingår intäkter enligt självkostnadsberäkningen samt hyra för tillkommande objekt. I övriga intäkter har intäkterna på Flottsbro ökats med 3 mkr för att uppnå ett nollresultat för anläggningen Flottsbro. Ingen vidarefakturerings har budgeterats.

I fastighetsskötsel och drift ökar kostnaderna för inhyra av paviljonger, 10 mkr, samt kostnader för tillkommande objekt. Kostnader för snöröjning är på samma nivå som budget för 2021. Budget för köpta tjänster till befintliga fastigheter har minskat till förmån för underhåll.

Kostnader för reparationer är lägre än i prognos 2021. Under 2021 har kostnaderna varit höga framförallt beroende på åtgärder med anledning av OVK men också för vattenskador.

Taxebundna kostnader ligger i nivå med prognos för 2021 trots tillkommande ytor 2022. Utgångsläget i budgetarbetet är normalårstemperatur men justerat för att anpassas till de senaste årens utfall. Kostnader för fjärrvärme har budgeterats med en kostnadsökning om 3 procent som aviserats av SFAB.

Rearesultat från andra eventuella försäljningar än Bildhuggaren har inte inkluderats i budget

Omkostnader budgeteras i nivå med 2021 men ökar jämfört med prognos för 2021. Det avser framförallt konsultarvoden i Flottsbro, företagsgemensamma konsulter samt återbruksprojekt och arbetet med Unga för orten.

Personalkostnader ökar med 8 mkr jämfört med prognos 2021. Utökningar beräknas med 9 medarbetare under 2021. Satsningar avser trygghetsåtgärder, återbruk, fastighets IT, VVS, kommande pensionsavgångar, chefsförstärkning och strategisk personal inom miljö och marknad.

Bemanningen i Flottsbro i övrigt är i nivå med budget 2021 vilket innebär en ökning av kostnaderna jämfört med prognos 2021. Under 2021 har kostnaderna för utbildning och konferenser varit låga vilket medför att dessa kostnader ökar jämfört med prognos för 2021. Arbetet med att ta fram interna utbildningar som genomförs digitalt fortsätter.

Tidsskrivning i investeringsprojekt har budgeterats till 17,6 mkr vilket är något lägre än budget för 2021. Vi kommer inte att nå budget för 2021.

Räntekostnader har budgeterats i enlighet med internbankens bedömda scenario daterat september 2021. Genomsnittlig ränta för 2022 är 0,02 procent lägre än bedömningen för 2021. Räntekostnader på nyupplåning aktiveras i projekten. Under 2021 har vi färdigställt och aktiverat projekt för motsvarande 650 mkr.



Räntekostnaderna på dessa kommer att belasta resultatet och har inkluderats i hyresberäkningen för de nya lokalerna.

Vi har identifierat ett antal möjligheter och risker i budget. Vissa av dessa är svårbedömda och finns därför både som möjlighet och risk.

#### Möjligheter

- Snöröjning
- El och andra taxebundna kostnader
- Tidsskrivning investeringsprojekt
- Effektivisering i förvaltningsverksamheten
- Vidarefakturerings, fakturerings egen tid
- Rearesultat vid försäljning

#### Risker

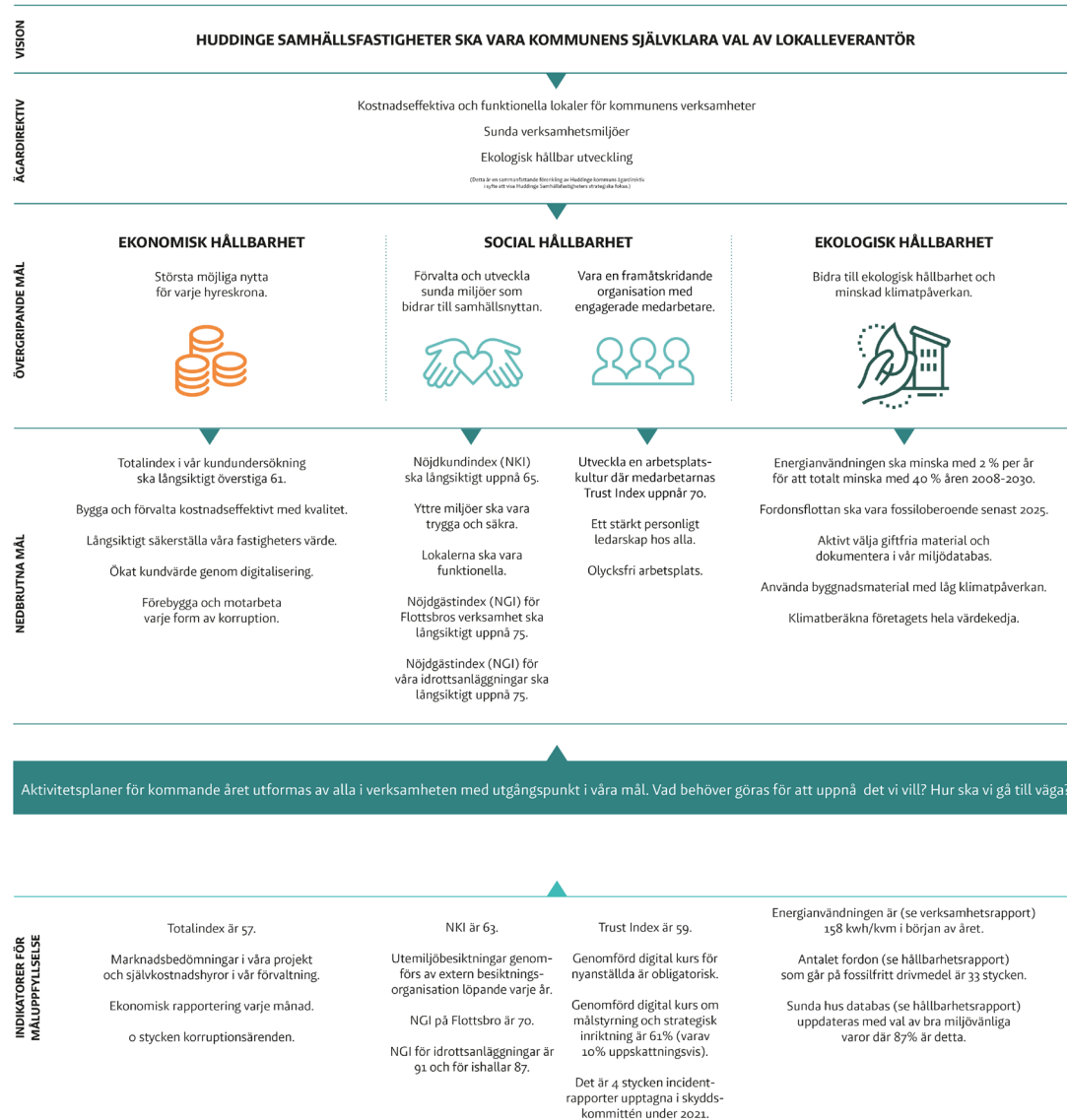
- Snöröjning
- El och andra taxebundna kostnader
- Tidsskrivning investeringsprojekt
- Flottsbro
- Tidigare ränteuppgång
- Komponentbrist
- Materialpriser

Det som inkluderats i budget är bolagets bedömning av det mest troliga utfallet.

## Bilaga 1

# Strategisk inriktning

Med grund i Huddinge kommuns ägardirektiv och med fokus på en hållbar utveckling har Huddinge Samhällsfastigheter definierat sina övergripande mål. Dessa har i sin tur brutits ner och konkretiserats i mätbara mål som avdelningarnas årliga aktivitetsplaner ska uppfylla. För oss handlar det om att vara en ansvarsfull fastighetsägare, byggherre och arbetsgivare med fokus på långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.



## Bilaga 2 Risktalsskala för riskarbetet

### Definition Risktalsskala

#### Konsekvens

5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5
	1	2	3	4	5

#### Sannolikhet

#### Definition av Sannolikhetsskala

1 = Mycket Låg	Händelsen inträffar 1 gång per 10 år
2 = Låg	Händelsen inträffar 1 gång per 5 år
3 = Mellan	Händelsen inträffar 1 gång per 3 år
4 = Hög	Händelsen inträffar 1 gång per år
5 = Mycket Hög	Händelsen inträffar 1 gång per månad

#### Definition av Konsekvensskala

1 = Försumbara konsekvenser	Inga förväntade negativa konsekvenser
2 = Lindriga konsekvenser	Förväntade konsekvenser är ringa och begränsas till att påverka, försvåra, hindra, undergräva, misskreditera eller störa verksamheten i mindre omfattning
3 = Kännbara konsekvenser	Förväntade konsekvenser är inte obetydliga och äventyrar, vållar skada, hindrar, underlättar, innebär större avbrott samt medför påtagliga negativa effekter om än i begränsad omfattning
4 = Allvarliga konsekvenser	Förväntade konsekvenser är betydande. Konsekvenserna är allvarliga, av stor omfattning eller av väsentlig art, om än mot avgränsande förmågor eller funktioner inom organisationen
5 = Mycket hög konsekvenser	Förväntade konsekvenser medför en mycket negativ effekt. Konsekvenserna innebär mycket allvarliga negativa effekter av stor omfattning och under lång tid. Konsekvenserna är inte begränsade till enstaka förmågor eller funktioner inom organisationen