

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

STEM - Budget och verksamhetsplan 2025

Förslag till beslut

1. Förslag till budget och verksamhetsplan för 2025 inklusive bilagor godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2025 uppgår till 3 800 mnkr.

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade den 9 oktober 2024 sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2025 med inriktning för åren 2026-2027. Beslut kring budgeten fattades i samband med kommunfullmäktiges budgetdebatt den 18-19 november 2024.

Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige och utgöra underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Utifrån visionen ”En öppen och demokratisk stad” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

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

- *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*
- *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan*
- *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst*
- *Stockholm ska vara en bra stad att åldras i med god omsorg och stor trygghet*
- *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*

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

- *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*

- *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar*
- *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*
- *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*

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

- *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd*
- *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*
- *I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med*
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*
- *Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden*
- *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser*
- *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt*

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2024.

Utifrån önskemål från Stockholms Stadshus AB har bolaget beaktat förvärv av en mindre fastighet i Ulvsunda, Valsverket 8-9. Förvärvet beslutades av bolagets styrelse i maj 2024, och beslutas av kommunfullmäktige i oktober 2024. Tillträdet planeras till i början av 2025. Ytterligare förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget 2025.

Ägardirektiv för 2025-2027

Bolaget ska

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

- *i samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov*
- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*

S:t Erik Markutveckling AB	2024	2025	2026	2027
Resultat efter finansnetto, mnkr	-56	-65	-3	-41
Investeringar, mnkr	-504	-853	-757	-314

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	Elproduktion baserad på solenergi	9 500 MWh	10 700 MWh	11 600 MWh
	Köpt energi i stadens organisation	1 735 GWh	1 720 GWh	1 7150 GWh
Obligatorisk nämndindikator				
	Relativ energianvändning	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar				
Obligatorisk nämndindikator				
	Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
2.4 Stockholmnarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer				
Obligatorisk nämndindikator				
	Andel avslutade bygg- och anläggnings-entreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvaru-bedömningen	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb				
Obligatorisk nämndindikator				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	83	83	84
Obligatorisk nämndindikator				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel avtal där uppföljning genomförts	82 %	83 %	84 %
	Andel elektroniska inköp	70 %	71 %	72 %

Kommunfullmäktiges aktiviteter

Följande aktiviteter ska leda till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och inriktningsmål uppnås.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatsomställning

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med Region Stockholm, näringslivet, akademien och lokala och nationella initiativ inom området fortsätta att utreda förutsättningarna och planera för etablering av ett storskaligt återbruk av byggmaterial i regionen (2.1)	2025-01-01	2025-12-31
Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi (2.1)	2025-01-01	2025-12-31

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2025:

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder, arbetsplatser och andra ändamål i enlighet med stadens stadsutveckling.

Bolagets ska 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 söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 3.

Verksamheten

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag vid årsskiftet 2024/2025 ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för befintligt bestånd uppgick per årsskiftet 2023/2024 till drygt 2 800 mnkr.

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

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har idag ca 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som numer kallas Bryggeriet i Bromma. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Delar av bryggeribygnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 20 000 kvadratmeter med fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, bordtennis, cricket, boule, dans, fäktning m.m. Arbete med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler samt re-investeringar i ny infrastruktur kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

Den miljöskuld som finns inbyggd och kvarlämnad, sedan det bedrevs ett bryggeri i fastigheten, kommer succesivt att saneras.

För tillfället utreder bolaget förutsättningarna för att installera solceller på Gjutmästaren, där det finns reservation för inflygningen över Bromma.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 600 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus med tillfällig butiksanvändning.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling en tomträtt via dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen**. Byggnaden

innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete, där bolaget planerar för en byggrätt om 7 000 kvm.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtt till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget har startat upp ett detaljplanearbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årsta park och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar två tomträtter belägna vid Årsta park, Vasslan 4, och i Norra Djurgårdsstaden, Ängsbotten 8. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda. Lokalerna i Banankompaniet är sedan 2023 uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet.

S:t Erik Tullhusen AB äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet, kulturverksamhet och restauranger. Bolaget har återupptagit planarbete på Skeppsbron med inriktning på att befästa nuvarande verksamhet i byggnaderna. Samtliga lokaler är fullt uthyrda.

Fastighets AB Flanören äger fyra byggnader på ofri grund på Norr Mälarstrand, Blasieholmen och Strandvägen. Byggnaderna har en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm.

S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom 5-10 år överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Uthyrning av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Bolaget har tecknat avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som avser öppna upp en kulturevent och utställningsverksamhet med inriktning på Queer historia under våren 2025. Kvar återstår endast ca 700 kvm vakanta kontorsytor. Utbildningsförvaltningen har bedömt fastigheten olämplig för kommande skolverksamhet i området. Bolaget för dialog med exploateringskontoret kring lämplig användning och inriktning av fastigheten i kommande stadsutveckling.

Strategier

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

Budget 2025

Föreliggande förslag till budget för år 2025 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan samt resultatkrav 2025 i enlighet med finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2025.

Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till -64 785 tkr, vilket är i linje med det av

kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -65 mnkr. Under 2025 planeras för överlåtelse av mark i Fastighets AB G-mästaren till Exploateringskontoret. Beräknat realisationsresultat uppgår till -1,7 mnkr, vilket inte ingår i ovan nämnt resultat om -65 mnkr.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

Utifrån önskemål från Stockholms Stadshus AB har bolaget beaktat förvärv av en mindre fastighet i Ulvsunda, Valsverket 8-9. Förvärvet beslutades av bolagets styrelse i maj 2024, och beslutas av kommunfullmäktige i oktober 2024. Tillträdet planeras till i början av 2025. Ytterligare förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget 2025.

I budget har bolaget bedömt utlåningsräntan till 2,6% i enlighet med Stadens prognos. Vidare antar bolaget att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll uppkommer, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan.

För koncern och moderbolag redovisas resultaträkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning	Budget 2025 (kkkr)	Prognos 2024 (kkkr)
Omsättning	246 179	237 415
Rörelsens kostnader	-171 628	-163 020
Resultat efter finansnetto:	-64 785	-36 260
Investeringar:	853 283	260 571

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2025 uppgå till 246 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB G-mästaren: 44 mnkr
- * S:t Erik Tullhusen AB: 41 mnkr
- * S:t Erik Frihamnen AB: 35 mnkr
- * Fastighets AB Kylrummet: 31 mnkr
- * Fastighets AB Grosshandlarvägen: 22 mnkr
- * Fastighets AB Valsverket: 21 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 18 mnkr
- * Fastighets AB Flanören: 11 mnkr
- * Fastighets AB Hamburg: 7 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 6 mnkr

- * Langobardia AB: 6 mnkr
- * Förvärv av nytt bolag innehållande Valsverket 8-9: 3 mnkr
- * S:t Erik Markutveckling AB: 1 mnkr

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal.
Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 172 mnkr, varav 147 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnader budgeteras till 25 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 20 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning och iordningställande 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 OVK-åtgärder.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat finansnetto år 2025 uppgår till -65 mnkr och är beräknat utifrån Stadens prognos om en utlåningsränta om 2,6%.

Koncernens investeringar budgeteras till 853 mnkr och består främst av investeringar i Fastighets AB G-mästaren. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Prippts bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällsta hamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena startade under 2024 och området kommer att utvecklas etappvis flera år framöver.

Byggnaden är i huvudsak tomställd och den tidigare volymhandeln har flyttat ut. Fastighetens byggnader är uppförda 1970 och de infrastrukturella delarna har nått sin tekniska livslängd. De är dessutom inte anpassade för den användning den nya detaljplanen medger. Det krävs stora investeringar i vatten, avlopp, fjärrvärme, el samt styr- och regler. För att ha möjlighet att hyra ut lokaler kommer de även behöva hyresgästanpassas.

Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse

av hyresavtal och nyuthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinan, Fastighets AB Charkuteristen och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanearbeten.

Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis uppgår investeringarna till:

Fastighets AB G-mästaren	789,6 mnkr
Stockholm Norra Station AB	24,0 mnkr
Fastighets AB Godsfinan	17,2 mnkr
Fastighets AB Hamburg	6,5 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	6,0 mnkr
Langobardia AB	5,2 mnkr
Fastighets AB Flanören	2,6 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB	0,7 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	0,7 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	0,5 mnkr
S:t Erik Frihamnen AB	0,3 mnkr

Totalt: 853,3 mnkr

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 2 655 mnkr vid utgången av år 2025. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr. Föreslagen limit har inte tagit höjd för eventuella tillkommande förvärv som ej beaktats i budget.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader av gemensamma konsultkostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget har i budget 2025 tagit höjd för ytterligare rekrytering/konsultstöd med anledning av hög arbetsbelastning.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Budget koncern 2025
2. Budget moderbolag 2025
3. Verksamhetsplan 2025
4. Innovationssatsningar 2025
5. Ledningens genomgång 2024
6. Limitbehov 2025

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2024-12-10