

Protokoll 6/2024

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde onsdagen
den 18 december 2024 kl. 15:00-16:30, Stadshus AB -
Riddaren

| | |
|--------------------------|---|
| Ledamöter | Anette Scheibe Lorentzi Ordförande Thomas Andersson Vice ordförande Johanna Magnusson |
| Ersättare | Sidrah Schaider Ingrid Storm |
| Övriga närvarande | Anna Ullberg Ekonomichef Daniel Roos VD |

| | |
|-----------------|----|
| Paragraf | §6 |
|-----------------|----|

§ 6

Budget och verksamhetsplan 2025

STEM 2024/270

Beslut

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

Handlingar i ärendet

- 1830203 (Godkänd - R 2) Budget och verksamhetsplan 2025
- 1830057 Budget koncern 2025
- 1830059 Budget moderbolag 2025
- 1816215 Ledningens genomgång 2024 samt treårsplan
- 1830063 Verksamhetsplan 2025
- 1830064 Innovationssatsningar 2025
- 1830066 Limitbehov 2025

Sekreterare

Daniel Roos

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

Koncernen S:t Erik Markutveckling

| RESULTATRÄKNING (TKR) | BUDGET 2025 | PROGNOS 2024 | UTFALL 2023 |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Summa rörelsens intäkter | 246 179 | 237 415 | 310 562 |
| Summa rörelsekostnader | -171 628 | -163 020 | -161 240 |
| Resultat före avskrivningar | 74 551 | 74 395 | 149 322 |
| Avskrivningar | -62 841 | -49 275 | -40 246 |
| Koncernjusteringar | -10 938 | -13 076 | -17 352 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 772 | 12 044 | 91 724 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader | -65 557 | -48 304 | -32 191 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | -65 557 | -48 304 | -32 191 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | -64 785 | -36 260 | 59 533 |
| Reavinst fsg anläggningstillgångar | -1 689 | 485 063 | 0 |
| Nedskrivning av övervärde | 0 | -587 346 | 0 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | -658 399 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -66 474 | -138 543 | -598 866 |
| Skatt | 10 496 | -95 143 | -6 997 |
| Uppskjuten skatt | 1 908 | 2 293 | 5 745 |
| Periodens resultat | -54 070 | -231 393 | -600 118 |

Investeringar

Total investeringsvolym: 853,3 mnkr
varav

Fastighets AB G-mästaren: 789,6 msek

Stockholm Norra Station AB: 24,0 mnkr

Fastighets AB Godsfinkan: 17,2 msek

Fastighets AB Hamburg: 6,5 mnkr

Fastighets AB Kylrummet: 6,0 mnkr

Langobardia AB: 5,2 msek

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

S:t Erik Markutveckling AB

Org nr. 556064-5813

| | BUDGET 2025 | PROGNOS 2024 | UTFALL 2023 |
|---|----------------|-----------------|----------------|
| RESULTATRÄKNING (TKR) | | | |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Övriga intäkter | 11 700 | 11 700 | 10 842 |
| Summa rörelsens intäkter | 11 700 | 11 700 | 10 842 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Administrativa kostnader | -6 000 | -5 500 | -3 415 |
| Personalkostnader | -14 000 | -12 000 | -12 307 |
| Summa rörelsens kostnader | -20 000 | -17 500 | -15 722 |
| Avskrivningar | -9 | -9 | -8 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | -8 309 | -5 809 | -4 888 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | 51 599 | 40 542 | 24 985 |
| Räntekostnader | -65 759 | -52 000 | -32 922 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | -14 160 | -11 458 | -7 937 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | -22 469 | -17 267 | -12 825 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | 34 989 |
| Uppskjuten skatt | 0 | 0 | -186 |
| Skatt | 4 629 | 3 557 | -5 190 |
| Periodens resultat | -17 840 | -13 710 | 16 788 |

Verksamhetsplan 2025

S:t Erik Markutveckling AB

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: Limitblankett

Bilaga 2: Innovationssatsningar

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 2025-12-31 budgeteras till -65 mnkr exklusive realisationsresultat, vilket ligger 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.

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 Pripps 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 hyresgästpassas.

Bolaget kommer även investera i hyresgästpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Charkuteristen och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanarbeten.

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

Koncernens omsättning beräknas 2025 uppgå till 246 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 172 mnkr, varav 147 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Underhållskostnaderna budgeteras till 25 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5 mnkr och planerat underhåll 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.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 2 655 mnkr vid utgången av år 2025. Till följd av investering och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året föreslår bolaget att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

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

långsiktiga utveckling.

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.

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 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. |
| | | | | Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud. |

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 kommer upprätta övergripande kartläggning och fastslå inriktning för den nya kartläggningsperioden.





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 2025 avser bolaget att fortsätta applicera byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer.

Bolaget avser att under 2025 sammanställa tillämpbara byggnader och ta fram förfrågningsunderlag för kommande upphandling av solceller.

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. För 2025 avser Bolaget att tillsammans med miljöförvaltningen och Serviceförvaltningen verka för en kommande etablering av återbrukslager i Gjutmästaren.

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 bl.a. inlett samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--|--------|----------------------------|--|
|  Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen | | | |  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen |
| |  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet | 25 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Elproduktion baserad på solenergi | 70 MWh | 9 500 MWh | Planering för genomförande av solcellsinstallation på utvalda delar av beståndet. |

| 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/m2) | 68,68 kWh/m2 | | |
| |  Köpt energi i stadens organisation | 14 GWh | 1 735 GWh | |
| |  Relativ energianvändning | 68,7 (kWh/enhet) | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| | | | | Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier. |
| | | | | Arbeta fram en rutin för miljöarbetet med hyresgäster och förvaltare. |
| | | | | Köpa ekologiskt producerade livsmedel. |
| | | | |  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 |
| | | | |  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 Stockholmshem, 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 |


2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

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 snabbladdningsstolpar. 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 avser att utreda förutsättningarna för installation av laddstolpar på fastigheterna Vasslan, Hamburg samt eventuellt Ängsbotten, som Bolaget bedömer har möjliga förutsättningar för tillskapande av laddinfrastruktur och under året utföra installationer.

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 | 3 % | Tas fram av nämnd/styrelse | Handla upp och installera laddplatser utifrån genomförd utredning av lämpliga fastigheter. |

2.4 Stockholmnas 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 2025 avser bolaget påbörja 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 på både mark och tak. Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningsituationen i mark.

Byggvarubedömningen kommer fortsätta att användas inom alla delprojekten i Bryggeriet.

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 framtagna avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr. |
| | | | | Genomföra en ökad andel planterad yta och förbättrad dagvattenhantering i Gjutmästaren. |
| | | | | Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i bromma. |

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.





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 |
|--|--|--------|-------------|---|
|  Arbeta för att öka extern finansiering | | | | Öka bolagets kännedom om möjliga bidrag samt förbättra samarbetet med internationella enheten på SLK. |
|  I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov | | | | Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB. |
|  Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolags-styrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter | | | | Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. |
| |  Andel administrations- och indirekta kostnader | 13 % | | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--|----------|-------------|---|
| |  Avvikelse investeringsbudget, % | 853 mnkr | | |
| |  Direktavkastning | 2,6 % | | |
| |  Driftkostnad/kvm | 660 | | |
| |  Resultat efter finansnetto(mnkr) | -65 | | |
| | | | | Erbjuda bolag/nämnder evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar. |

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. Bolagets ambition om att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb har under 2024 konkretiserats i en anställning i samarbete med Arbetsförmedlingen. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret sett ett behov av en administrativ funktion på plats, vilket sedan 1 juli 2024 också blivit verklighet. Tjänsten är kopplad till Arbetsförmedlingens anställningsform ”Lönebidrag för utveckling i anställning” och kommer löpa under hela idrottsprojektet. Bolaget samarbetar nära arbetsmarknadsnämnden i frågan.

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 förhållandevis 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 | | | | Verka för att kravställa tillgängliggörande av arbetstillfällen i kommande större byggentreprenadupphandlingar. |
| |  Antal tillhandahållna platser för feriejobb | 2 st | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb | 1 st | Tas fram av nämnd/styrelse | |

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 2025 fortsätta samarbeta med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt förverkliga idrottscentret samt skapa förutsättningar för 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.



| 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. |
| |  Aktivt Medskapandeindex | 88 | 83 | |
| |  Sjukfrånvaro | 2 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Sjukfrånvaro dag 1-14 | 2 % | | |

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolagets arbete med informationssäkerhet de närmaste tre åren, inklusive prioriterade aktiviteter för 2025 framgår av dokumentet Ledningens genomgång, vilken biläggs detta dokument.

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 där en ny cykel inleddes under 2024. Bolaget följer de instruktioner som gäller för nämnder/bolag som saknar samhällsviktig verksamhet och planerar för kommande cykel.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|-------------|-----------|
| |  Andel elektroniska inköp | 70 % | 70 % | |
| |  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts | 90 % | 82 % | |

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas 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 tomställda. Det innefattar utökad bevakning i form av exempelvis kameraövervakning. 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.

Bolaget avser att under 2025 införa kontroller kring befintliga hyresgästers koppling till eventuell brottslighet och kriminalitet. Bolaget kommer även stärka rutinen kring nya lokalupplåtelser avseende otillåten påverkan, samt kontroll kring nya hyresgästers koppling till brottslighet eller odemokratiska yttranden.

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|---|
|  Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet | | | | Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd utifrån lägesbilden i SISS. |

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 2025 att stärka arbetet genom utvecklade rutiner för kontroll och uppföljning av lokalupplåtelser.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | | Etablera en trygg mötesplats för hbtqia+-personer. |

Bolag:

S:t Erik Markutveckling AB

Vid frågor kontakta Petra Wårstam Larnhed, kvalitetschef, stadsledningskontoret

E-post: petra.warstam.larnhed@stockholm.se

Nämnden/styrelsen ska redovisa pågående och planerade innovationssatsningar

Redovisningen ska innehålla en kortfattad beskrivning av satsningen samt koppling till stadens styrdokument, till exempel vision,

Tidplanen ska ange när projektet startar eller startade samt planerat avslut.

Under finansiering ska det anges hur projektet finansieras (externa medel, inom ram etc.). Finns samarbetspartners så anges dessa.

Inrapporterade uppgifter sammanställs och läggs ut på stadens samarbetsyta för innovationsstöd.

Innovationssatsningar

| Namn på satsningen | Typ av innovation (verksamhetsutveckling alternativt testbäddverksamhet) | Kortfattad beskrivning i punktform där syfte och mål framgår | Koppling till stadens styrdokument | Koppling till Agenda 2030-mål | Tidplan | Finansiering (intern eller extern) | Storlek på budget (inräknat arbetstid och medel för drift) | Samarbetspartners internt (förvaltnin gar och bolag) | Samarbetspartners externt | Eventuell länk till webbplats | Ansvarig chef | Kontaktperson |
|---|--|---|------------------------------------|--|---|------------------------------------|--|--|---------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| System för visualisering av mätdata | Verksamhetsutveckling | Möjliggör momentan och aggregerad bild över data såsom media men även användning, närvaro eller annan mätdata. Exempelvis löpande mätning av hälsovådliga ämnen inom och utomhus, eller hur mycket enskilda toaletter används i idrottscentrum för att effektivisera städning | Budget 2025 | Mål 7 Hållbar energi för alla | Startade 2024 och kommer fortsätta under 2025 | Inom ram | | | | | Daniel Roos | Daniel Roos |
| Gränssnitt för brukare och andra intressenter för åtkomst till data ovan. | | | Budget 2025 | | Pågår | Inom ram | | | | | Daniel Roos | Daniel Roos |
| | | | | | | | | | | | | |
| Lagring av el och kapa effektoppar | Testbädd | Ha dialog med SVOA kring att använda deras flotta av elfordon för lagring av el som kan nyttjas till fastigheten och kapa effektoppar. | Budget 2025 | Mål 7 Hållbar energi för alla | Dialogstadi | | | SVOA | | | Daniel Roos | Daniel Roos |
| AI-system för löpande driftoptimering | Verksamhetsutveckling | | Kvalitetsprogrammet | Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion | Avvakta | | | | | | Daniel Roos | Daniel Roos |

[illegible]

Ledningens genomgång år 2024 samt 3-årsplan

S:t Erik Markutveckling

Beslutad 2024-11-25
Reviderad [datum]

Ledningens genomgång

Dnr: STEM 2024/281

Kontaktperson: Johan Gagner

Ledningens genomgång är ett begrepp inom informationssäkerhet som syftar till att de som ansvarar för informationssäkerheten inom en organisation, minst årligen ska informera sig om hur arbetet går.

Enligt Stockholms stads tillämpningsanvisning för informationssäkerhet ska förvaltningschef/bolagschef inhämta en rapport, så kallad "Ledningens genomgång" från informationssäkerhetssamordnaren. Rapporten bör exempelvis redogöra för om det finns lokala rutiner för incidenthantering, för utbildning av medarbetare och om informationsklassningar och registerförteckning är genomförda.

Denna rapportering ska ge information och underlag till förvaltningschef/bolagschef att årligen bedöma om det lokala informationssäkerhetsarbetet och dataskyddsarbetet är tillräckligt och har önskad verkan. Förvaltnings- och bolagschefer ska ta upp aktiviteter som rör informationssäkerhet och dataskydd i verksamhetsplaneringen och i det interna arbetet med att uppnå tillräcklig intern kontroll.¹

I *Anvisningar för nämndernas arbete med verksamhetsplan 2024* uppmanades samtliga nämnder och bolagsstyrelser att ta fram en Ledningens genomgång med en planering för informationssäkerhetsarbetet under de efterföljande tre åren. Denna bilades verksamhetsplanen. *Riktlinje för informationssäkerhet* i Stockholms stad följdes i denna planering.

Dessa aktiviteter redovisas i Ledningens genomgång. Inventering och informationsklassning är grunden i informationssäkerhetsarbetet. För 2024 var därför området registerförteckning och informationsklassning särskilt prioriterat i Ledningens genomgång.

Alla nämnder och bolagsstyrelser ska prioritera att ta fram en plan för att inventera och klassa information som används i verksamheten alternativt se över och uppdatera genomförda klassningar.

¹ Tillämpningsanvisning till stadens riktlinje för informationssäkerhet

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Ledningssystem för informationssäkerhet, LIS | 4 |
| 1.1 | Vad påverkar S:t Erik Markutvecklings informationssäkerhetsarbete? | 4 |
| 1.1.1 | <i>Omvärldsbevakning (Om bolagets verksamhet med avseende på dataskydd och informationsteknik)</i> | <i>4</i> |
| 1.1.2 | <i>Bolagets organisation avseende riskhantering.....</i> | <i>5</i> |
| 1.1.3 | <i>Risker som identifierats i GDPR-årsrapport</i> | <i>5</i> |
| 2 | Förbättringar för verksamhetens LIS | 6 |
| 2.1 | S:t Erik Markutvecklings lokala anvisning för informationssäkerhet | 6 |
| 3 | Åtgärder 2024 | 6 |
| 4 | Åtgärder 3-årsplan | 6 |
| 4.1 | Under 2025 ska S:t Erik Markutveckling | 6 |
| 4.2 | Under 2026 ska S:t Erik Markutveckling | 7 |
| 4.3 | Under 2027 ska S:t Erik Markutveckling | 7 |

1 Ledningssystem för informationssäkerhet, LIS

Stockholms stads arbete med informationssäkerhet utgår från en så kallad ISO standard, ISO 27001. Det är en global standard för informationssäkerhet som hjälper organisationer att skydda sin känsliga information från hot och risker. Standarden ger ett ramverk för hur man implementerar ett ledningssystem för informationssäkerhet, LIS, som skyddar informationstillgångarna och ger en IT-process som är lättare att hantera, mäta och förbättra.

Stockholms stads informationssäkerhetsarbete regleras i en tillämpningsanvisning som är en bilaga till stadens Kvalitetsprogram². Till riktlinjen finns tillämpningsanvisningar som är fastställda av stadsdirektören.

Tillämpningsanvisningarna reglerar ansvar och roller sett till Stockholms stads systematiska informationssäkerhetsarbete. För S:t Erik Markutvecklings räkning har VD fastställt en så kallad lokal anvisning som beskriver hur stadens övergripande ledningssystem för informationssäkerhet omhändertas inom bolaget.

1.1 Vad påverkar S:t Erik Markutvecklings informationssäkerhetsarbete?

För att upprätthålla ett informationssäkerhetsarbete som är aktuellt över tid ska S:t Erik Markutveckling ha ett riskbaserat förhållningssätt i sitt informationssäkerhetsarbete. Det innebär att verksamheten ska arbeta med att identifiera, bedöma och följa upp de informationssäkerhetsrisker som kan uppstå i verksamhetens informationshantering.

1.1.1 Omvärldsbevakning (Om bolagets verksamhet med avseende på dataskydd och informationsteknik)

S:t Erik Markutveckling äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Stockholm i avvaktan på att de ska omvandlas till bostäder, arbetsplatser eller trafikplatser. Bolagets verksamhet inriktar sig på förvärv, förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

² [Stockholms stads kvalitetsprogram \(start.stockholm\)](http://start.stockholm)

Bolaget hanterar för egen del en begränsad del känslig information i digitala system då en stor och viktig del av bolagets informationssäkerhetsarbete hanteras av extern fastighetsförvaltning. Fastighetsförvaltande organisation hantera till exempel fastighetsdokumentation och hyresgästuppgifter, vilket regleras i avtal mellan förvaltande bolag och S:t Erik Markutveckling. S:t Erik Markutveckling ska dock säkerställa att alla känslig information som behandlas kopplat bolagets uppdrag hanteras på ett ändamålsenligt och säkert sätt.

1.1.2 Bolagets organisation avseende riskhantering

S:t Erik Markutveckling organisation för informationssäkerhet är indelad i tre olika nivåer. Den **styrande** omfattar operativt beslutande roller och funktioner i verksamheten. Dessa har på olika nivåer en budget och ett personalansvar, vilket även innefattar operativt ansvar för informationshanteringen inom den delen av verksamheten.

De **stödjande** och **granskande** funktionerna är specialistfunktioner som stödjer linjeverksamheten i dess informationssäkerhetsarbete. De granskande funktionerna, utöver stadens egna revisorer, följer även upp att riktlinjer och lagstiftning följs.

Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel. En ny cykel inleds under 2024. Vad avser RSA hanteras dessa risker av verksamheten i samarbete med bolagets ovan beskrivna riskhanteringsfunktion. Varje risk har en riskägare och åtgärdsplan (såvida inte risken accepteras). Riskhanteringsfunktionen rapporterar risknivåer, riskhantering m.m. till styrelsen vid behov. Riskhanteringsfunktionens arbete kontrolleras av internrevisionen.

1.1.3 Risker som identifierats i GDPR-årsrapport

Dataskyddsombudet har i årsrapporten för 2023 skrivit att:

- Under 2024 kommer staden ta fram nya vägledningar för kontinuitetshantering. Dessa nya vägledningar behöver implementeras under kommande år för att dataskydd ska kunna omhändertas även vid en kris
- Granskning, Personuppgiftsbiträde.
Under 2023 granskades personuppgiftsbiträde. Då var kommunikationsvägarna bristfälliga i de offentliga kanalerna. Under 2024 ska dessa prövas igen. Resultatet presenteras i dataskyddsombudets årsrapport för 2024.

2 Förbättringar för verksamhetens LIS

2.1 S:t Erik Markutvecklings lokala anvisning för informationssäkerhet

Den 15 september 2023 fastställde Vd bolagets Lokala anvisning för informationssäkerhet.

Anvisningen är diarieförd och finns tillgänglig för alla medarbetare på bolagets gruppdisk.

I samband med verksamhetsberättelse och bokslut tar bolaget del av dataskyddsombudets årsrapport och stor hänsyn tas till eventuella rekommendationer till personuppgiftsansvarig som lämnas i rapporten.

3 Åtgärder 2024

Under året har bl a nedan arbete utförts:

- informationsklassningar
- uppdaterat organisation enligt PM3 (light)
- översyn av hanteringsrutin för informationssäkerhetsincidenter
- lokal anvisning för informationssäkerhet
- medarbetare har genomfört Stadens utbildningar i informationssäkerhet och dataskydd

4 Åtgärder 3-årsplan

4.1 Under 2025 ska S:t Erik Markutveckling

Under 2025 ska Bolaget prioritera att:

- årligen genomföra och dokumentera informationsklassningar
- påbörja arbete med att åtgärda de risker framtagna i riskanalys 2024, se dokument "STEM_Riskanalys 2024.xlsx", [Länk](#)
- handlingsplaner från klassningarna bearbetas
- uppdatera kontinuitetsplaner/avbrottsplaner.
- säkerställa att informationssäkerhetsfrågorna lyfts fram och ingår i det interna utvecklingsarbetet

- se till att samtliga medarbetare genomför stadens obligatoriska e-utbildningar för informationssäkerhet och dataskydd
- uppföljningar av registret över personuppgiftsbehandlingar utförs.
- årlig översyn av Lokal anvisning för informationssäkerhet
- årlig uppdatering av Lokal incidenthanteringsrutin
- etablera en rutin för regelbundna behörighetsrevisioner (identitet och åtkomst)
- uppföljningar av övrig rutindokumentation utförs

4.2 Under 2026 ska S:t Erik Markutveckling

Under 2026 ska Bolaget prioritera att:

- årligen genomföra och dokumentera informationsklassningar
- se till att samtliga medarbetare genomför stadens obligatoriska e-utbildningar för informationssäkerhet och dataskydd
- uppföljningar av registret över personuppgiftsbehandlingar utförs.
- årlig översyn av Lokal anvisning för informationssäkerhet
- årlig uppdatering av Lokal incidenthanteringsrutin
- årlig behörighetsrevision (identitet och åtkomst)
- uppföljningar av övrig rutindokumentation t ex avbrottsplan och behörighetsrevision utförs
- öva utifrån kontinuitetsplaner/avbrottsplaner.

4.3 Under 2027 ska S:t Erik Markutveckling

Under 2027 ska Bolaget prioritera att:

- årligen genomföra och dokumentera informationsklassningar
- se till att samtliga medarbetare genomför stadens obligatoriska e-utbildningar för informationssäkerhet och dataskydd
- uppföljningar av registret över personuppgiftsbehandlingar utförs.
- årlig översyn av Lokal anvisning för informationssäkerhet
- årlig uppdatering av Lokal incidenthanteringsrutin
- årlig behörighetsrevision (identitet och åtkomst)
- uppföljningar av övrig rutindokumentation t ex avbrottsplan och behörighetsrevision utförs.
- öva utifrån kontinuitetsplaner/avbrottsplaner.

Fastställd av VD 2024-11-25

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2024-11-27

Limitbehov 2025**Bolag:** S:t Erik Markutveckling**Kontaktperson:** Anna Ullberg*mnkr*Kommande investeringar enligt budget 2025 (*enbart upplysning*) 853

1. Prognos upplåning via koncernkontot per 2024-12-31 2 000**2. Behov av rörelsekapital** 947**3. Förändring av rörelsekapital** 0**4. Investeringar under kommande år som behöver finansieras** 853**5. Amortering under kommande år**

Totalt limitbehov 2025 *Formel* 3 800**Alla föreslagna limitförändringar ska motiveras och kommenteras nedan:**

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|---------------------------|------------|
| Anette Elisabeth,Lorentzi | 2024-12-20 |
| Anders Thomas,Andersson | 2024-12-19 |
| Björn Daniel,Roos | 2024-12-19 |