

Protokoll 5/2024

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde fredagen
den 27 september 2024 kl. 09:30-11:00, Stadshus AB -
Riddaren

Ledamöter	Anette Scheibe Lorentzi Ordförande Thomas Andersson Vice ordförande Johanna Magnusson
Ersättare	Sidrah Schaider Ingrid Storm
Övriga närvarande	Anna Ullberg Ekonomichef Magnus Thulin Sekreterare

Paragraf	§4
-----------------	----

§ 4

Reviderat underlag till budget 2025 med inriktning 2026-2027

STEM 2024/175

Beslut

Reviderat underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1725526 (Godkänd - R 1) Reviderat underlag till budget 2025 med inriktning 2026-2027
- 1710254 Treårsplan 2025-2027 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
- 1710253 Treårsplan 2025-2027 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

Sekreterare

Magnus Thulin

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Reviderat underlag till budget 2025 med inriktning 2026-2027

Förslag till beslut

Reviderat underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027 godkänns.

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2025 med inriktning 2026-2027. Under augusti månad har dotterbolagen fått möjlighet att revidera lämnat underlag. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2025 med inriktning 2026-2027. Föreliggande förslag till plan för 2025-2027 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2023, budget 2024 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2024.

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Omsättning	310 562	253 676	261 212	319 499	396 972
Rörelsens kostnader exkl avskr	-161 240	-178 615	-170 114	-168 795	-166 377
Av- och nedskrivningar	-57 598	-78 075	-79 590	-48 530	-144 496
Resultat före finansnetto	91 724	-3 014	11 508	102 174	86 099
Resultat efter finansnetto	59 533	-55 746	-64 535	-2 955	-40 817
Investeringar	93 679	504 165	903 637	783 047	300 830

S:t Erik Markutveckling har 14 dotterbolag, varav två holdingbolag, 11 fastighetsägande bolag och ett vilande bolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår, per dagens datum, till ca 190 000 kvm och finns i innerstaden och i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. Uthyrningsgraden i bolagets fastigheter är generellt god och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. I fastigheten Gjutmästaren 6 pågår ett utvecklingsarbete och fastigheten ska fyllas med bland annat en idrottsanläggning, kultur och annan besöksverksamhet. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2023/2024 till ca 3,5 mdkr.

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Ekonomi

Den reviderade flerårsplanen 2025-2027 avviker från tidigare flerårsplan lämnad under våren 2024, främst på investeringssidan. Detta förklaras framförallt av förändringar i Fastighets AB G-mästaren med anledning av pågående fastighetsutveckling. Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt.

Förändrad investeringsvolym beror även på tillkommande bolagsförvärv 2025, hyresgäst Anpassningar 2026 i Fastighets AB Godsfinkan samt stambyte 2027 i S:t Erik Tullhusen AB.

Enligt uppdaterad ränteprognos från Stockholms stads stadsledningskontor för åren 2025-2027 räknar bolaget med högre ränta för åren 2025 och 2027 och oförändrad ränta för år 2026.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, för år 2025 beräknas uppgå till -65 mnkr. Resultatnivån för år 2026-2027 beräknas uppgå till -3 respektive -41 mnkr per år.

Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojektet Idrottscentrum i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

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

Intäkter

Omsättningen för år 2025 beräknas uppgå till 261 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (50 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (42 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (37 mnkr). Plan 2025-2027 baseras på att samtliga fastigheter behålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst Anpassningar. Under 2026 och 2027 förväntas omsättningen öka, vilket främst förklaras av att idrottsförvaltningen beräknas flytta in i Fastighets AB G-mästaren under hösten 2026.

Kostnader

Rörelsekostnaderna beräknas år 2025 uppgå till 170 mnkr. Driftskostnaderna, 154 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgifter samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2026-2027 beräknas rörelsekostnaderna successivt öka.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till 17 mnkr för år 2025. För år 2026 och 2027 beräknas underhållskostnaderna minska. Ca 5 mnkr/år utgörs av löpande

underhåll under samtliga tre år. De underhållsåtgärder som planeras under år 2025 och 2026 avser främst kostnader som staden påför bolaget för upprustningen av parkerna som kommer att övergå till staden. I övrigt planeras inre och yttre underhåll, OVK-åtgärder markåtgärder samt utbyte av armaturer till LED under treårsperioden.

Koncernens **av- och nedskrivningar** beräknas uppgå till 69 mnkr år 2025. Del av detta avser nedskrivning/utrangering av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver rivas för att möjliggöra idrottsprojektet. Avskrivningarna beräknas till en lägre nivå 2026 för att sedan öka 2027 då idrottsprojektet aktiveras.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av avskrivningar på övervärden som under perioden 2025-2027 beräknas uppgå till ca 11 mnkr per år.

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

Investeringar

Koncernens totala investeringar under perioden 2025-2027 beräknas uppgå till 2 001 mnkr, varav 1 902 mnkr avser 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 har startat 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 hyresgäst Anpassas under treårsperioden.

Bolaget kommer även investera i hyresgäst Anpassningar 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 detaljplanearbeten under 2025-2026.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

Utifrån önskemål från Stockholms Stadshus AB har bolaget i den

reviderade flerårsplanen beaktat förvärv av en mindre fastighet i Ulvsunda, Valsverket 8-9. Förvärvet beslutades av bolagets styrelse i maj 2024, och förväntas 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 planen för år 2025-2027.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2024-2026

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

Bolagets 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 söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

Enligt ägardirektiven ska bolaget:

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

- i samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.*

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

- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*

S:t Erik Markutveckling AB	2023	2024	2025	2026
Resultat efter finansnetto, mnkr	-41	-56	-11	38
Investeringar, mnkr	-316	-504	-490	-288

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2024	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*	Elproduktion baserad på solenergi	9 000 MWh	10 000 MWh	11 000 MWh
	Köpt energi i stadens organisation	1 735 GWh	1 735 GWh	1 720 GWh
Obligatorisk nämndindikator				
	Relativ energianvändning	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2024	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*	Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	30 %	40 %	50 %
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 Byggsvaru-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	84	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
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	81 %	82 %	83 %
	Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	100 %	100 %
Obligatorisk nämndindikator				
	Andel elektroniska inköp	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

* Målvärdena under inriktningsmål 2 revideras i samband med behandling av stadens miljöprogram

Kommunfullmäktiges aktiviteter

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatsomställning

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot (2.1)	2024-01-01	2024-12-31

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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2025 enligt stadens ILS-system, där bolagets mål hämtas från affärsplanerna.

Konsekvenser för S:t Erik Markutveckling av andra förändringar än de som redovisats ovan har inte beaktats i föreliggande underlag till budget 2025 och plan 2026-2027.

Magnus Thulin
Tf VD

Bilagor

1. Treårsplan 2025-2027 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
2. Treårsplan 2025-2027 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, Tf VD	2024-09-12

S:t Erik Markutveckling AB

	Utfall 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
<u>Intäkter</u>					
Hysesintäkter	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	10 842	11 700	11 700	11 700	11 700
Summa intäkter	10 842	11 700	11 700	11 700	11 700
<u>Kostnader</u>					
Administration	-15 722	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivningar	-8	-9	-9	-9	-9
Summa rörelsekostnader	-15 730	-20 009	-20 009	-20 009	-20 009
Resultat före finansnetto	-4 888	-8 309	-8 309	-8 309	-8 309
Finansnetto	-7 937	-14 400	-14 160	-14 880	-15 600
Resultat efter finansnetto	-12 825	-22 709	-22 469	-23 189	-23 909
Investeringar	0	0	0	0	0

Koncernen S:t Erik Markutveckling

	Utfall 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern
Intäkter (tkr)					
Hysesintäkter	309 630	252 976	260 512	318 799	396 272
Övriga intäkter	932	700	700	700	700
Summa intäkter	310 562	253 676	261 212	319 499	396 972
Kostnader (tkr)					
Drift	-148 198	-141 526	-153 598	-156 064	-159 799
Löpande underhåll	-8 494	-5 389	-4 896	-5 031	-5 078
Planerat underhåll	-4 548	-31 700	-11 620	-7 700	-1 500
Rörelsekostnader	-161 240	-178 615	-170 114	-168 795	-166 377
Avskrivningar	-40 246	-66 603	-68 652	-37 592	-133 558
Koncernjusteringar	-17 352	-11 472	-10 938	-10 938	-10 938
Resultat före finansnetto	91 724	-3 014	11 508	102 174	86 099
Finansnetto	-32 191	-52 732	-76 043	-105 129	-126 916
Resultat efter finansnetto	59 533	-55 746	-64 535	-2 955	-40 817
Investeringar	93 679	504 165	903 637	783 047	314 380

Investeringar:

Fastighets AB G-mästaren	857 350	744 295	300 830
Stockholm Norra Station AB	24 000	0	0
Fastighets AB Grosshandlarvägen	500	2 766	0
Fastighets AB Godsfinkan	7 357	12 386	0
Fastighets AB Charkuteristen	700	0	0
Fastighets AB Kylrummet	4 000	2 533	800
Langobardia AB	5 830	2 447	350
Fastighets AB Flanören	2 000	328	0
S:t Erik Tullhusen AB	750	15 889	12 100
S:t Erik Frihamnen AB	500	0	0
Fastighets AB Hamburg	650	2 403	300
	903 637	783 047	314 380

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2024-10-03
Anders Thomas,Andersson	2024-10-01
Per Magnus,Thulin	2024-10-01