

**Protokoll 5/2024**

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

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

<b>Paragraf</b>	§5
-----------------	----

## **§ 5**

### **Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2024**

STEM 2024/176

#### **Beslut**

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2024 godkänns.

#### **Handlingar i ärendet**

- 1728342 (Godkänd - R 1) Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2024
- 1726245 Tertialrapport 2 2024 RR koncernen
- 1726241 ILS-rapport T2 2024
- 1726243 Tertialrapport 2 2024 BR koncernen
- 1726244 Tertialrapport 2 2024 moderbolaget

**Sekreterare**

Magnus Thulin

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## **Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2024**

### **Förslag till beslut**

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2024 godkänns.

### **Sammanfattning**

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet senarelades till den 1 februari 2024. I januari 2024 tecknade parterna ytterligare ett tilläggsavtal med slutligt tillträde den 2 maj 2024.

I prognosen för 2024 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, för tertial 2 2024 uppgick till -16 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2024 beräknas uppgå till -36 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -102 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 157 mnkr. Omsättningen för år 2024 beräknas uppgå till 237 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 88 mnkr och prognostiseras uppgå till 261 mnkr för helåret.

### **Ärendet**

Kort om verksamheten och marknadsläget

#### *Koncernen*

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2024-08-31 ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena

Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga.

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2023/2024 till ca 3 500 mnkr.

Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



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

**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.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2023 att anta en ny detaljplan som möjliggör idrott, kultur handel mm inom fastigheten. Detaljplanen vann laga kraft under hösten 2023.

Delar av bryggeribyggnaden 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.

**Fastighets AB Charkuteristen** innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Söderstaden. 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.

**Langobardia AB** innehar en tomträtt i Västberga med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

**Fastighets AB Godsfinkan** innehar tomträtten 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 bedriver ett detaljplanearbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

**Fastighets AB Grosshandlarvägen** innehar två tomträtter belägna vid Årstafältet, Vasslan 4, och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har den 2 maj 2024 överlätit fastigheterna Postgården 2 och 4 till exploateringskontoret inför kommande stadsutveckling.

**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 avser under 2024 att återuppta 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.

**Fastighets AB Hamburg** innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Bolaget tecknade i augusti i år avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som avser öppna upp en kulturevent och utställningsverksamhet med inriktning på Queer historia. 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.

#### *Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB*

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, att arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån Stadens investeringsstrategi.

#### *Intern kontroll*

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2023. För de 9 kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med första tertialet har uppföljning skett utan avvikelser för:

Kontinuerlig kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad  
Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas

Regelbunden kontroll av projektledningens ekonomistyrning  
Månadsvis kontroll av rekryteringsprocessen  
Kontroll av att extern förvaltare har kontinuerlig uppföljning av  
lagefterlevnad i förvaltningsentreprenaden  
Kontroll av verksamheternas riskförebyggande arbete

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av en kontrollåtgärd,  
vilken därmed kommer att följas upp igen vid årets slut:

Kontroll av att åtgärder i uppdaterad handlingsplan för förbättrat  
NKI genomförs

Vi har beslutat att följande kontroller senareläggs till hösten 2024:

Kontroll av att extern förvaltare utför bevakning av hyresgästernas  
förändrade kreditvärdighet  
Kontroll av att extern förvaltare utför kontroll vid förändring av  
styrelsens sammansättning hos hyresgäster

## Kommentar till intäkter och kostnader

### *Koncernen*

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, för tertial 2  
2024 uppgick till -16 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto  
för 2024 beräknas uppgå till -39 mnkr, exklusive  
realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56  
mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget kan främst  
förklaras av att större delen av de utrangeringar som behöver göras i  
Gjutmästaren 6 med anledning av ombyggnationer är senarelagda  
till kommande år.

Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av  
övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till  
-102 mnkr.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 157 mnkr, varav  
den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, S:t  
Erik Tullhusen AB och S:t Erik Frihamnen AB. Prognostiserad  
omsättning för koncernen år 2024 beräknas uppgå till 237 mnkr,  
fördelad enligt följande per bolag:

Fastighets AB G-mästaren,	50 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB,	40 mnkr
S:t Erik Frihamnen,	33 mnkr
Fastighets AB Kylrummet,	29 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarv,	22 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan,	19 mnkr

Fastighets AB Valsverket,	18 mnkr
Fastighets AB Flanören,	10 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen,	6 mnkr
Langobardia AB,	5 mnkr
Fastighets AB Hamburg,	4 mnkr
S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren. Dels avflyttade Bauhaus tidigare än vad bolaget antog i budget, och dels räknar bolaget inte längre med att få in en ny aktör i Coromatics gamla lokal under innevarande år.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 107 mnkr för perioden och uppskattas till 163 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger lägre än budgeterade kostnader om 179 mnkr.

Av de prognostiserade rörelsekostnaderna om 163 mnkr avser 151 mnkr driftskostnader vilket är något högre än budget. Stora enskilda poster inom driftskostnader utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Driftkostnader i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen prognostiseras något högre än budget. I Fastighets AB G-mästaren har bolaget ökade kostnader för bevakning och drift av ventilationssystem och i Fastighets AB Grosshandlarvägen har bolaget högre driftskostnader med anledning av senarelagt datum för fastighetsöverlåtelsen.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 12 mnkr och ligger lägre än budgeterade 37 mnkr. Löpande underhåll uppskattas till 6 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Den absolut största delen av budgetavvikelsen avser saneringskostnader av byggnad på Gjutmästaren 6. Dessa var i budget upptagna som underhållskostnad. En vidare utredning under sommaren visar att det istället finns möjlighet att aktivera dessa utgifter. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver prognostiseras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Per 31 augusti 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 773 mnkr. För resterande tertiäl under 2024 har räntan bedömts utifrån



Stadens ränteprognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om –48 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 88 mnkr och prognostiseras uppgå till 261 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

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 har startat under 2024 och området 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.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 504 mnkr förklaras avviken i huvudsak av senareläggning av produktionen av idrottscentret, där ett omtag med IDC 2.0 togs under hösten. Det beslutet betryggar både sluttiden i projektet, likväl skapar bättre förutsättningar för att hålla projektbudget. Men det gör att kostnader för projektet förskjuts något in i nuvarande budgetår. Under T1 fattades beslut om att beställa vissa förtida arbeten som projektering av bygghandlingar samt sanering och rivning, vilket ytterligare ökar mängden arbete och därmed kostnader för innevarande budgetår i jämförelse med budget. Beslut om förtida arbeten togs för att förbättra möjligheter till bibehållen tidplan.

Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt.

### *Moderbolaget*

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerings av gemensamma kostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 378 mnkr per 31 augusti 2024, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 7 mnkr. För helåret har räntan beräknats utifrån med Stadens ränteprognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -11 mnkr.

### ILS

Stockholms stads budget för 2024 innehöll följande 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*

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarar uppställda mål och aktiviteter.

Magnus Thulin  
Tf VD

### **Bilagor**

1. Tertialrapport 2 2024 RR koncernen
2. Tertialrapport 2 2024 BR koncernen
3. Tertialrapport 2 2024 moderbolaget
4. ILS-rapport T2 2024

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, Tf VD	2024-09-16

# Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2024-08-31	PROGNOS 2024	BUDGET 2024	AVVIKELSE 2024	UTFALL 2023
Summa rörelsens intäkter	156 945	237 415	253 676	-16 261	310 562
Summa rörelsekostnader	-106 843	-163 020	-178 615	15 595	-161 240
Resultat före avskrivningar	50 102	74 395	75 061	-666	149 322
Avskrivningar	-26 673	-49 275	-66 603	17 328	-40 246
Koncernjusteringar	-9 430	-13 076	-11 472	-1 604	-17 352
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>13 999</b>	<b>12 044</b>	<b>-3 014</b>	<b>15 058</b>	<b>91 724</b>
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-29 852	-48 304	-52 732	4 428	-32 191
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-29 852</b>	<b>-48 304</b>	<b>-52 732</b>	<b>4 428</b>	<b>-32 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-15 853</b>	<b>-36 260</b>	<b>-55 746</b>	<b>19 486</b>	<b>59 533</b>
Rearesultat fsg anläggningstillgångar	485 063	485 063	546 145	-61 082	0
Nedskrivning av övervärde	-587 346	-587 346	-588 950	1 604	0
Lämnat koncernbidrag	0	0	0	0	-658 399
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-118 136</b>	<b>-138 543</b>	<b>-98 551</b>	<b>-39 992</b>	<b>-598 866</b>
Skatt	-98 599	-95 143	-103 385	8 242	-6 997
Justeringar hänförliga till tidigare år	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	1 657	2 293	2 004	289	5 745
<b>Periodens resultat</b>	<b>-215 078</b>	<b>-231 393</b>	<b>-199 932</b>	<b>-31 461</b>	<b>-600 118</b>

## Investeringar:

	Prognos	Budget
Fastighets AB G-mästaren	246,1	488,1
Fastighets AB Hamburg	6,0	2,4
S:t Erik Tullhusen AB	3,2	4,0
Fastighets AB Godsfinkan	2,2	3,6
Langobardia AB	1,7	2,2
Fastighets AB Kylrummet	0,6	1,4
Fastighets AB Flanören	0,6	0,8
Fastighets AB Charkuteristen	0,3	1,0
S:t Erik Frihamnen AB	0,0	0,7
Fastighets AB Grosshandlarvägen	0,0	0,0
Fastighets AB Valsverket	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>260,7</b>	<b>504,2</b>

## S:t Erik Markutveckling AB

Org nr. 556064-5813

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2024-08-31	PROGNOS 2024	BUDGET 2024	AVVIKELSE 2024	UTFALL 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Övriga intäkter	2 947	11 700	11 700	0	10 842
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2 947</b>	<b>11 700</b>	<b>11 700</b>	<b>0</b>	<b>10 842</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Administrativa kostnader	-3 551	-5 500	-6 000	500	-3 415
Personalkostnader	-7 088	-12 000	-14 000	2 000	-12 307
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-10 639</b>	<b>-17 500</b>	<b>-20 000</b>	<b>2 500</b>	<b>-15 722</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-5</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-7 697</b>	<b>-5 809</b>	<b>-8 309</b>	<b>2 500</b>	<b>-4 888</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	27 221	40 542	40 686	-144	24 985
Räntekostnader	-33 824	-52 000	-55 086	3 086	-32 922
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-6 603</b>	<b>-11 458</b>	<b>-14 400</b>	<b>2 942</b>	<b>-7 937</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-14 300</b>	<b>-17 267</b>	<b>-22 709</b>	<b>5 442</b>	<b>-12 825</b>
Erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	110 280
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	0	-75 291
Skatt	2 946	3 557	4 678	-1 121	-5 190
Uppskjuten skatt	0	0	0	0	-186
<b>Periodens resultat</b>	<b>-11 354</b>	<b>-13 710</b>	<b>-18 031</b>	<b>4 321</b>	<b>16 788</b>

## Koncernen S:t Erik Markutveckling

	UTFALL 2024-08-31	PROGNOS 2024-12-31	UTFALL 2023-12-31
<b>BALANSRÄKNING (TKR)</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Mark och fallrätter	391 957	391 957	391 957
Hysesfastigheter	1 915 816	2 073 602	2 580 334
Inventarier	3 601	3 527	3 826
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 311 374</b>	<b>2 469 086</b>	<b>2 976 117</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	9 917	9 917	8 131
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 917</b>	<b>9 917</b>	<b>9 918</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 321 291</b>	<b>2 479 003</b>	<b>2 986 035</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	2 943	0	1 567
Aktuell skattefordran	13 761	13 937	9 813
Övriga fordringar	381	331	498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 819	30 928	40 953
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>52 904</b>	<b>45 196</b>	<b>52 831</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>52 904</b>	<b>45 196</b>	<b>52 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 374 195</b>	<b>2 524 199</b>	<b>3 038 866</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	100	100	100
Reservfond	20	20	20
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	368 487	368 485	968 602
Periodens resultat	-215 078	-231 393	-600 118
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>153 529</b>	<b>137 212</b>	<b>368 604</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner	845	845	845
Uppskjuten skatteskuld	326 684	326 048	328 341
<b>Summa avsättningar</b>	<b>327 529</b>	<b>326 893</b>	<b>329 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4 058	4 070	16 288
Aktuell skatteskuld	95 211	96 600	4 608
Checkräkningskredit	1 772 679	1 904 193	1 602 372
Övriga kortfristiga skulder	-7 920	21 218	649 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 109	34 013	68 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 893 137</b>	<b>2 060 094</b>	<b>2 341 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 374 195</b>	<b>2 524 199</b>	<b>3 038 866</b>

## Utfallsrapport Tertial 2 2024

### S:t Erik Markutveckling AB



## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb .....</b>	<b>15</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>	<b>15</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>16</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>17</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Investeringar T2 2024*

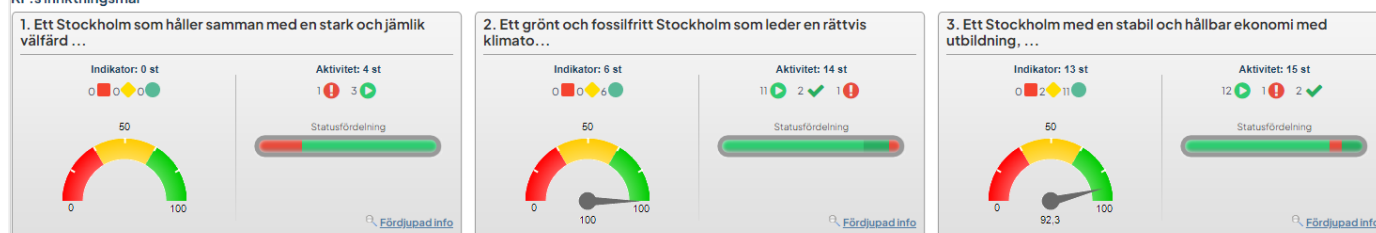
## Sammanfattande kommentar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2024-08-31 ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2023/2024 till ca 3 500 mnkr.

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

Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka och pröva strategiska utvecklingsprojekt och förvärv i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling och bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

### KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	156 945	253 676	237 415
Rörelsekostnader	-99 755	-164 615	-151 020
Avskrivningar	-36 103	-44 031	-51 340
Nedskrivningar och Utrangeringar		-34 044	-11 011
Personalkostnader	-7 088	-14 000	-12 000
Övriga kostnader	-102 283	-42 805	-102 283
Finansnetto	-29 852	-52 732	-48 304
Resultat efter finansnetto	-118 136	-98 551	-138 543

#### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	45 848		
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	41 787	190 775	128 210
Ersättningsinvesteringar		313 390	132 361
Summa investeringar	87 635	504 165	260 571

## Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	6
Balansomslutning	2 374 195

## Analys

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2024 uppgick till -16 mnkr, exklusive rearesultat för försäljning av Postgården 2 och 4. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2024 beräknas uppgå till -36 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56 mnkr. Den positiva avvikelser gentemot budget kan främst förklaras av att merparten av de utrangeringar som behöver göras i Gjutmästaren 6 med anledning av ombyggnationer är senarelagda till kommande år.

Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -102 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 88 mnkr och prognostiseras uppgå till 261 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgästpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

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 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.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 504 mnkr förklaras avvikelser i huvudsak av senareläggning av produktionen av idrottscentret, där ett omtag med IDC 2.0 togs under hösten. Det beslutet betryggar både sluttiden i projektet, likväl skapar bättre förutsättningar för att hålla projektbudget. Men det gör att kostnader för projektet förskjuts något in i nuvarande budgetår. Under T1 fattades beslut om att beställa vissa förtida arbeten som projektering av bygghandlingar samt sanering och rivning, vilket ytterligare ökar mängden arbete och därmed kostnader för innevarande budgetår i jämförelse med budget. Beslut om förtida arbeten togs för att förbättra möjligheter till bibehållen tidplan.

Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt.

Omsättningen för perioden uppgick till 157 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för 2024 beräknas uppgå till 237 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (50 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (40 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (33 mnkr). Prognosen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren. Dels avflyttade Bauhaus tidigare än vad vi antog i budget, och dels räknar vi inte längre med att få in en ny aktör i Coromatics gamla lokal under året.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 163 mnkr, varav 151 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt,

tomträtsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 12 mnkr och ligger lägre än budgeterade 37 mnkr. Löpande underhåll uppskattas till 6 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Den absolut största delen av budgetavvikelsen avser saneringskostnader av byggnad på Gjutmästaren 6. Dessa var i budget upptagna som underhållskostnad. En vidare utredning under sommaren visar att det istället finns möjlighet att aktivera dessa utgifter. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver prognostiseras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Per 31 augusti 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 773 mnkr. För resterande tertiäl under 2024 har räntan bedömts utifrån Stadens prognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -48 mnkr.

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar (ANNA - klar)***

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

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet senarelades till den 1 februari 2024. I januari 2024 tecknade parterna ytterligare ett tilläggsavtal med slutligt tillträde den 2 maj 2024.

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

## **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 har under året fortsatt 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.

Under året har bolaget bl.a. skapat förutsättningar för en fyraårig förlängning av den kulturverksamhet som bedrivs i Stadsgårdsterminalen. I Frihamnen/Värtan avser bolaget etablera ett kulturhus med inriktning på queer historia och kultur, en nod för nycirkus i anslutning till Frihamnstorget, samt en vidareutveckling av samarbetet med B-K/Kulturarenor för att ytterligare stärka det kulturella utbudet i området.

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. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret.

Initiala rivnings- och saneringsarbeten har påbörjats under årets första månader och byggstart skedde efter sommarsemestern. Förstudier av lokaler i anslutning till idrottscentret har initierats och dialoger förs med potentiella hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Samarbета med idrottsförvaltningen i detaljutformningen av markplaneringen i delar som rör området rörelse och sport. <b>Analys</b> Beslut om att inte genomföra markplaneringen i år. Senarelagt.
				 Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva. <b>Analys</b>
				 Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud <b>Analys</b>
				 Tillskapa kulturella upplevelser i stadens offentliga miljöer genom tillfällig konst. <b>Analys</b>

## 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 året kommer utförda energikartläggningar att följas upp, och hållbara och lönsamma åtgärder planeras in.






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







Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under 2024 avser bolaget att applicera byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer. Bolaget har avsikt att utföra legionellaprover på varmvattensystem för att säkerhetsställa god vattenkvalité. Som ett led i att främja miljövänliga transporter har bolaget tillsammans med Stockholm Vatten skapat bättre cykelförvaringsmöjligheter på Gjutmästaren, samt verkat för att öka nyttjandet av installerat cykelförråd på Godsfinkan. Även på Dikesrenen har cykelställ installerats.




Bolaget har beställt fördjupad utredning (bland annat med hänsyn till flygtrafik över fastigheten) kring förutsättningarna för installation av solceller på Gjutmästaren. Utifrån den utredningen kommer beslut fattas om samordnad upphandling inom beståndet ska inkludera Gjutmästaren eller inte. Utredningen är slutförd, och har föranlett en fördjupad utredning kring bländningsanalys samt möjligheter till ökad dimensionering av anläggning. Fördjupad utredning kommer utföras under hösten 2024.

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

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


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 <b>Analys</b>
	 Elproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b>		65 MWh	 Fördjupad utredning om förutsättningar för solceller på Gjutmästaren 6 <b>Analys</b>
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) <b>Analys</b>		84 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi i stadens organisation <b>Analys</b>		22 GWh	
	 Relativ energianvändning <b>Analys</b>		84 (kWh/enhet)	
				 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier <b>Analys</b>
				 Arbeta fram en överblick kring bolagets hyresgästers miljökrav för att på så sätt kunna möta deras behov och önskemål. <b>Analys</b>
				 Etablera och utveckla återbrukslager tillsammans med arbetsmarknadsnämnden avseende utvecklingsprojekten i Bryggeriet <b>Analys</b>  Ett återbrukslager är nu etablerat och bemannat med personer från AMF. Lagret fylls under året på med demonterade produkter för framtida nyttjande.
				 Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt <b>Analys</b>
				 Kravställ fossilfria transporter inom förvaltningsuppdraget som ska handlas upp <b>Analys</b>  Finns medtaget som krav i annonserad upphandling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Köpa ekologiskt producerade livsmedel <b>Analys</b>
				  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 <b>Analys</b>

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Se över möjligheter att beställa bikupor för utplacering på fastighet i Frihamnen. <b>Analys</b>  Aktiviteten har prioriterats ned pga tidsbrist. Drivande person hos förvaltningsleverantör har slutat. Omtag behöver göras.

## 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 kommer under hösten 2024 att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.

Bolaget verkar även för förbättrade möjligheter till förvaring av cyklar för att främja cykeltransporter till våra fastigheter. Under våren har utrymme upplåtits till Stockholm Vatten på Gjutmästaren för inrättande av cykelrum samt nya cykelställ installerats på Dikesrenen 18. Under året planeras även för cykelförråd/cykelställ på Magasin 1.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur <b>Analys</b>		4 %	 Ta fram inriktningsbeslut på val av parkeringsplatser för installation av laddplatser på bolagets fastigheter (Gjutmästaren ej inkluderat) <b>Analys</b>

## 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 årets första månader har bolaget fortsatt miljöinventera fastigheten för att skapa större förståelse för omfattningen av de saneringsarbeten som löpande behöver ske i samband med utvecklingsarbetena de kommande åren. Planen är att hela fastigheten har miljöinventerats under året.

Sanering av PCB, asbest och andra störande ämnen har påbörjats i de delar som projekt bedrivs vid rapporteringstillfället.

Kontroll av legionella har på Gjutmästaren skett under april 2024 och ytterligare en provtagning är planerad till hösten. Planen är att genomföra provtagningar två ggr per år för att säkerställa vattenkvaliteten.

Under 2024 avser bolaget projektera och handla upp markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Bromma utomhusytor, gång- och cykelvägar. Bygghandlingsprojektering pågår under våren 2024 och upphandling av entreprenaden kommer att ske under hösten.

När entreprenaden är genomförd kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta. Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningsituationen i mark.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen <b>Analys</b>		50 %	 Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagna avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b>
				<p>▶ Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i bromma.</p> <p><b>Analys</b></p>
				<p>▶ Projektera för ökad andel planterad yta och förbättrad dagvattenhantering.</p> <p><b>Analys</b></p>

### 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 har fått levererad övergripande investeringskalkyl för fastighetsutvecklingsprojektet i Gjutmästaren som indikerar lönsamhet för tilltänkt total investering och som kommer ligga till grund för kommande investeringsbeslut i kommande delprojekt.

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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				 Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden <b>Analys</b>
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				 Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. <b>Analys</b>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>		13 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>  Avvikelsen gentemot budget förklaras i huvudsak av senareläggning av produktionen av idrottscentret.	-48,21 %	504 mnkr	
	  Direktavkastning <b>Analys</b>		2,3 %	
	  Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>		600	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>	-16	-56	
				 Erbjuda bolag/nämnder evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra seriositetskontroll av samtliga leverantörer i koncernen. <b>Analys</b> Seriositetskontroll genomförd för flertalet leverantörer utan anmärkning. Resterande hanteras under T3.

### 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 har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. Då bolaget prioriterat om avseende arbetsmarknadsinsatser kommer bolaget ej delta i planerat mentorprogram. Bolagets ambition om att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb har istället konkretiserats i en tjänst i samarbete med Arbetsförmedlingen. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret sett ett behov av en administrativ funktion på plats. Under våren har bolaget haft en praktikant i 6 veckor som från och med den 1 juli 2024 blivit anställd på bolaget. Tjänsten är kopplat 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 har under innevarande år, utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad*, fortsatt arbetet med att utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolagets ambition är att se över pågående och framtida planer för att på bästa sätt skapa långsiktiga förutsättningar och goda avkastningar.








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

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

Bolagets bestånd av byggnader i utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och billiga lokaler på kortare sikt inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget har under våren deltagit i Stockholm Business Regions (SBR) mötesserie om företagsetableringar. För bolagets vidkommande har serviceprocessen inte genererat några konkreta etableringar varför bolaget för en löpande dialog med SBR om arbetssätt mm. 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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Ställa sociala krav i kommande förvaltningsentreprenadsupphandling <b>Analys</b>
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	2	2 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	1	1 st	
				 Skapa en helhetsbild över utvecklingspotentialen i bolagets fastighetsbestånd längs stadens kajer. <b>Analys</b>

### 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 har under året initierat dialog med Stadshus AB samt genomfört möten med nyckelpersoner i staden avseende Bryggeriet i Brommas roll i utvecklingen av Järva. Samarbetet för att på bästa sätt utröna vad som kan lyfta idrottscentret samt bidra till arbetet med Fokus Järva ska fortsätta under året. Bromma stadsdelsförvaltning avser att återkomma till bolaget med en behovsanalys under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b>

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb



Bolaget har en liten effektiv organisation som snabbt kan ställa om för att möta förändrade uppdrag och nya utmaningar. Arbetsplatsen är jämställd och medarbetarna har hög kompetens inom sina respektive ansvarsområden. Kompetensutveckling sker löpande och vid behov.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> Endast 2% avvikelse. Fortfarande ett mycket bra resultat.	88	90	
	Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	0,5 %	2 %	
	Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	0,46 %	2 %	
				Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b> Genomfört under T2.






### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



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

Bolaget har arbetat med kontinuitetsplaner och krisberedskap utifrån analyser av bolagets verksamhet. Bolaget har tagit fram en krigsorganisation och deltagit i stadens gemensamma planering för civil beredskap. Bolaget kommer arbeta vidare för att öka verksamhetens förmåga inom civil beredskap. Planer för kontinuitet och krishantering ska uppdateras med koppling till den civila beredskapen. Åtgärder ska

genomföras med utgångspunkt från bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA). Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel. En ny cykel inleds under 2024 och bolaget ska redovisa anpassad rapportering i enlighet med direktiv från stadsledningskontoret i särskild ordning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Genomföra en STADSÖ i egen regi <b>Analys</b> Bolaget genomförde STADSÖ2024 i egen regi.
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>		70 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>		81 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys <b>Analys</b>		100 %	

### 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 arbetar aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställts. Det innefattar utökad bevakning i form av kameraövervakning samt samarbete med polis och försvarsmakten i form av upplåtande av ytor för övning och på så sätt ökad närvaro.









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

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

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

Förvaltningsleverantör rapporterar månadsvis kring det aktuella säkerhetsläget för respektive bolag/område. För tillfället har det inte rapporterats några större avvikelser kring trygghet och säkerhet.



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 <b>Analys</b>
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				 Kartlägga beställar- och utförarrelationer där bolaget har möjlighet att införa kontrollmekanismer <b>Analys</b>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd <b>Analys</b>
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelser med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				 Verka för att polisen ska fortsätta öva i Bryggeriet i Bromma <b>Analys</b>



### 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 arbetar aktivt för att stärka arbetet genom kontroll och uppföljning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska				 Se aktiviteter under KF:s mål 3.6 <b>Analys</b>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				 Aktivt deltagande i stadens medborgardialoger i de områden bolaget verkar <b>Analys</b>

**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