

Protokoll 2/2024

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde tisdagen
den 26 mars 2024 kl. 13:00-14:30, Stadshus AB - Riddaren

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson

Ersättare

Sidrah Schaider
Ingrid Storm

Övriga närvarande

Bosse Ringholm Lekmannarevisor
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Paragraf

§4

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 4

Underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027

STEM 2024/63

Beslut

Underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1539679 (Godkänd - R 1) Underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027
- 1539677 Treårsplan 25-27 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
- 1539676 Treårsplan 25-27 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027

Förslag till beslut

Underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027 godkänns

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Omsättning	310 562	253 676	255 847	307 842	381 877
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-161 240	-178 615	-167 251	-167 962	-164 663
Av- och nedskrivningar	-57 598	-78 075	-81 062	-70 763	-122 588
Resultat före finansnetto	91 724	-3014	7 534	69 117	94 626
Resultat efter finansnetto	59 533	-55 746	-65 277	-32 833	-25 526
Investeringar	93 679	504 165	718 894	614 275	351 030

Resultat efter finansnetto år 2025 beräknas uppgå till -65 mnkr. Resultatnivån för år 2026-2027 beräknas uppgå till -33 respektive -26 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojekt i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2025-2027.

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2025 med inriktning 2026-2027. 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

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

Kort om verksamheten och dotterbolagen

S:t Erik Markutveckling har 14 dotterbolag, varav två holdingbolag, 11 fastighetsägande bolag och ett vilande bolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till ca 220 000 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.

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. 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. Länsstyrelsen beslöt att hemkalla planen för att analysera frågan om strandskydd och omhändertagande av dagvatten. Stadsbyggnadskontoret utarbetade ett yttrande i frågan och 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 23 000 kvadratmeter med fyra-fem 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 kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

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 16 000 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 har startat upp ett detaljplanarbete 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. Då fastigheten är långsiktig, avser Bolaget att under treårsperioden installera laddstolpar och solceller på byggnaden.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet, Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4, och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 2 maj 2024. Ängsbotten 8 och Vasslan 4 kommer kvarstå i bolaget och är fullt uthyrda. Vasslan 4 är en långsiktig fastighet och Bolaget avser att under treårsperioden installera laddstolpar och solceller på byggnaden.

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. Bolaget avser även att installera laddstolpar och solceller på byggnaderna då dessa är långsiktiga.

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 överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

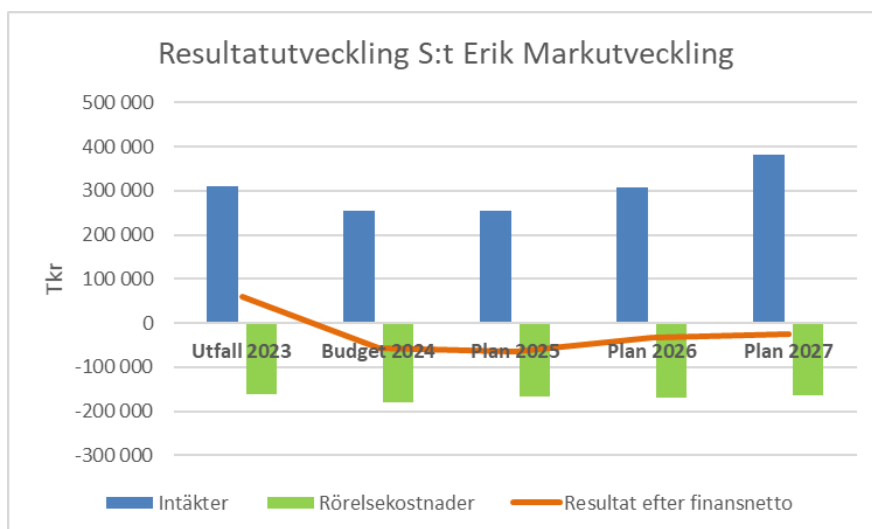
Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat. Fastigheten planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för kommande skoländamål.

Ekonomi

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Omsättning	310 562	253 676	255 847	307 842	381 877
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-161 240	-178 615	-167 251	-167 962	-164 663
Av- och nedskrivningar	-57 598	-78 075	-81 062	-70 763	-122 588
Resultat före finansnetto	91 724	-3014	7 534	69 117	94 626
Resultat efter finansnetto	59 533	-55 746	-65 277	-32 833	-25 526
Investeringar	93 679	504 165	718 894	614 275	351 030

Resultat efter finansnetto år 2025 beräknas uppgå till -65 mnkr. Resultatnivån för år 2026-2027 beräknas uppgå till -33 respektive -26 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojekt i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

Bolaget har under många år levererat positiva resultat. Med anledning av den omvandling som pågår i Gjutmästaren, kommer bolagets resultatnivå sjunka under kommande år.



Intäkter

Omsättningen för år 2025 beräknas uppgå till 256 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (51 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (42 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (37 mnkr).

Plan 2025-2027 baseras på att samtliga fastigheter, med undantag av Postgården 2 och 4 som frånträds under 2024, bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgästanpassningar. Under 2026 förväntas omsättningen öka, vilket främst förklaras av att bl. a idrotten beräknas flytta in i Fastighets AB G-mästaren till hösten 2026.

Kostnader

Rörelsekostnaderna beräknas år 2025 uppgå till 166 mnkr. Driftskostnaderna, 150 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Driftskostnaderna beräknas successivt öka under år 2026-2027.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till 16 mnkr för år 2025. För år 2026 och 2027 beräknas underhållskostnaderna successivt minska. Ca 5-6 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 70 mnkr år 2025. Del av detta avser nedskrivning av de delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver rivs för att möjliggöra

idrottscentrum. Avskrivningarna beräknas till en lägre nivå 2026 för att sedan öka 2027 då idrottscentrum samt flera andra stora projekt i Gjutmästaren aktiveras.

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

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor med en utlåningsränta om 2,8%, 3,1% resp 3,2% för treårsperioden.

Investeringar

Koncernens totala investeringar under perioden 2025-2027 beräknas uppgå till 1 684 mnkr, varav 1 640 mnkr avser investeringar i Fastighets AB G-mästaren. Huvudsakligen består investeringarna i G-mästaren av idrottscentrum (378 mnkr), infrastruktur (518 mnkr), hyresgästanpassningar (680 mnkr) och markprojekt (34 mnkr).

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 beräknas starta 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. För att ha möjlighet att hyra ut lokaler kommer de även behöva hyresgästanpassas under treårsperioden.

Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i flera andra dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. I flera av bolagets långsiktiga fastigheter planeras för investering i både solceller och laddstolpar. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanearbeten under treårsperioden.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2025-2027.

Bakgrund – nu gällande ägardirekt 2024-2026

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 Stockholmarens 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 25-27 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
2. Treårsplan 25-27 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, tf VD	2024-03-15

S:t Erik Markutveckling AB

	Utfall 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Intäkter					
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
Kostnader					
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	-13 160	-14 570	-15 040
Resultat efter finansnetto	-12 825	-22 709	-21 469	-22 879	-23 349
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	255 147	307 142	381 177
Övriga intäkter	932	700	700	700	700
Summa intäkter	310 562	253 676	255 847	307 842	381 877
Kostnader (tkr)					
Drift	-148 198	-141 526	-151 311	-153 495	-156 920
Löpande underhåll	-8 494	-5 389	-5 540	-5 647	-5 756
Planerat underhåll	-4 548	-31 700	-10 400	-8 820	-1 987
Rörelsekostnader	-161 240	-178 615	-167 251	-167 962	-164 663
Avskrivningar	-40 246	-66 603	-70 110	-59 811	-111 636
Koncernjusteringar	-17 352	-11 472	-10 952	-10 952	-10 952
Resultat före finansnetto	91 724	-3 014	7 534	69 117	94 626
Finansnetto	-32 191	-52 732	-72 811	-101 950	-120 152
Resultat efter finansnetto	59 533	-55 746	-65 277	-32 833	-25 526
Investeringar	93 679	504 165	718 894	614 275	351 030

Investeringar:

Fastighets AB G-mästaren	703 694	587 626	348 430
Langobardia AB	4 050	2 447	350
Fastighets AB Kylrummet	3 250	3 333	0
Fastighets AB Godsfinkan	3 000	1 486	650
Fastighets AB Hamburg	2 650	1 100	0
S:t Erik Frihamnen AB	1 000	300	0
S:t Erik Tullhusen AB	750	14 889	1 600
Fastighets AB Grosshandlarvägen	500	2 766	0
Fastighets AB Flanören	0	328	0
	718 894	614 275	351 030

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2024-03-28
Anders Thomas,Andersson	2024-03-27
Per Magnus,Thulin	2024-03-27