

Protokoll 6/2023

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde måndagen
den 2 oktober 2023 kl. 16:00-18:00, Stadshus AB - Riddaren

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson

Ersättare

Sidrah Schaider
Ingrid Storm (OPOL)

Övriga närvarande

Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Paragraf

§5

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 5

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2023

STEM 2023/195

Beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2023 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1323719 (Godkänd - R 1) Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2023
- 1315229 Resultaträkning, koncernen
- 1315228 Balansräkning, koncernen
- 1315230 Resultaträkning, moderbolaget
- 1315231 Utfallsrapport S:t Erik Markutveckling AB

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2023

Förslag till beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2023 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. Detta var förutsättningen för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024. I prognosen räknar bolaget därmed med att behålla Postgården 2 och 4 under hela 2023.

Resultatet efter finansnetto per 2023-08-31 uppgick till 49 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2023 beräknas till 53 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 208 mnkr. Omsättningen för år 2023 beräknas uppgå till 311 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 37 mnkr och prognostiseras uppgå till 125 mnkr för helåret.

I prognosen för 2023 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Ärendet

Kort om verksamheten och marknadsläget

S:t Erik Markutveckling

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

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2023-08-31 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga samt i innerstaden.

Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 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 area på ca 100 000 kvm i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har under flera år utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats med flera butiker och lager. 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 har beslutat att hemkalla planen för att analysera frågan om strandskydd och omhändertagande av dagvatten. Stadsbyggnadskontoret arbetar med ett yttrande i frågan och målsättningen är att detaljplanen vinner 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, boxning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. Arbeta med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler kommer pågå under hela treårsperioden och ske i etapper.

Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål. De hyresgäster som påverkas av kommande utvecklingsarbete är uppsagda för avflyttning, Mathem och City Gross har flyttat medan Bauhaus avvecklar sin verksamhet under vintern 2023/2024 och flyttar sin verksamhet till Valsverket 10.

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 arbetsmarknadsnämnden. Fastigheten omfattas för närvarande av ett pågående detaljplanearbete.

Langobardia AB innehar en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Ett par lokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

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 är skola. Bolaget avser att starta ett planarbete för att skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet, Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4, Ängsbotten 8 ligger i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och tre av fastigheterna förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

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. I Banankompaniet har en ny kulturaktör etablerat sig med inriktning på bland annat eventverksamhet. Båda byggnaderna är fullt uthyrda.

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 att återuppta planarbetet 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. Samtliga lokaler bortsett från en mindre lagerlokal är uthyrda.

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. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat. Fastigheten planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för skoländamål.

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 bolagets investeringsstrategi.

Intern kontroll

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

- Kontroll av att idrottsprojektets tidplan är uppdaterad.
- Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas vid ökad kostnadsmassa.

- Kontroll av att förfallna hyresfordringar hanteras enligt framtagna process.
- Seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget.
- Kontroll av att extern förvaltare upprättar en konsekvensanalys över aktiviteter vid skärpta energibesparingskrav.

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av en kontrollåtgärd. Handlingsplan för förbättrat NKI är framtagna men ännu inte uppföljd.

- Kontroll av att handlingsplan för förbättrat NKI är framtagna och uppföljd.

Fullständig uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder redovisas i samband med årets slut.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2023 beräknas uppgå till 53 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -41 mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget. Dessutom är de budgeterade utrangeringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet senarelagda till 2024.

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2023 uppgick till 49 mnkr, och prognostiseras uppgå till 53 mnkr för helåret 2023. Att koncernens resultatnivå planar ut under det sista tertialet 2023 beror till stor del på Fastighets AB G-mästaren. De hyresgäster som erbjöds att sitta kvar i sina lokaler flyttade ut sista mars, vilket påverkar intäktsnivån för resterande nio månader av året. Dessutom kommer Postgården 2 i Fastighets AB Grosshandlarvägen att stå outhyrd sista kvartalet 2023. Stor andel av planerat underhåll och investeringar kommer att utföras under sista tertialet 2023. Vi har räknat med en räntenivå på 2,5% resterande del av året, vilket är i nivå med budget men högre än utfall för årets första två tertial.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 208 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2023 beräknas uppgå till 311 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	96 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	60 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	37 mnkr
- S:t Erik Frihamnen,	35 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	24 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	19 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	16 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	9 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6 mnkr
- Langobardia AB,	5 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Framförallt förklaras det av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttar ut senare än beräknat.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 102 mnkr för perioden och uppskattas till 167 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger högre än budgeterade kostnader om 162 mnkr, vilket bl.a. förklaras av ökade driftskostnader i Fastighets AB Grosshandlarvägen med anledning av att Postgården 2 och 4 behålls i bolagets ägo tom 2024. Även i Fastighets AB G-mästaren har driftskostnaderna ökat med anledning av senarelagd utflytt av hyresgäster.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 13 mnkr och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppskattas till 7 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget planerar även för utbyte till LED-belysning i flera fastigheter under årets sista tertial.

Per 31 augusti 2023 uppgår koncernens finansiella skuld till 1 552 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 20 mnkr för årets två första tertial. För tertial tre 2023 har räntan bedömts till 2,5%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -33 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 37 mnkr och prognostiseras uppgå till 125 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.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 316 mnkr förklaras avvikelserna främst av senareläggning av idrottscentrum.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader 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 384 mnkr per 31 augusti 2023, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 5 mnkr. För resterande del av 2023 har räntan uppskattats till 2,5%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -8 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2023 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.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning, koncernen
2. Balansräkning, koncernen
3. Resultaträkning, moderbolaget
4. Utfallsrapport S:t Erik Markutveckling AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-09-25

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023-08-31	PROGNOS 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	UTFALL 2022
Summa rörelsens intäkter	208 354	310 776	260 049	50 727	352 124
Summa rörelsekostnader	-101 659	-167 383	-162 462	-4 921	-168 137
Resultat före avskrivningar	106 695	143 393	97 587	45 806	183 987
Avskrivningar	-27 023	-40 027	-76 013	35 986	-53 047
Koncernjusteringar	-11 568	-17 352	-17 352	0	-19 164
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	68 104	86 014	4 222	81 792	111 776
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-19 600	-33 091	-45 382	12 291	-16 246
Summa finansiella intäkter och kostnader	-19 600	-33 091	-45 382	12 291	-16 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	48 504	52 923	-41 160	94 083	95 530
Reavinst fsg anläggningstillgångar	0	0	0	0	729 624
Lämnat koncernbidrag	-588 399	-588 399	0	-588 399	-93 000
RESULTAT FÖRE SKATT	-539 895	-535 476	-41 160	-494 316	732 154
Skatt	108 836	106 701	4 903	101 798	-2 754
Justeringar hänförliga till tidigare år	0	0	0	0	-16
Uppskjuten skatt	2 042	3 063	3 063	0	-740
Periodens resultat	-429 017	-425 712	-33 194	-392 518	728 644

Investeringar:

	<u>Prognos</u>	<u>Budget</u>
Fastighets AB G-mästaren	105,5	283,0
Fastighets AB Kylrummet	0,5	15,3
Langobardia AB	5,7	5,4
Fastighets AB Godsfinan	3,6	3,6
S:t Erik Tullhusen AB	4,4	2,3
Fastighets AB Charkuteristen	1,0	2,2
S:t Erik Frihamnen AB	1,1	1,5
Fastighets AB Grosshandlarvägen	1,3	1,9
Fastighets AB Hamburg	0,1	0,9
Fastighets AB Valsverket	1,7	0,0
Totalt	124,9	316,1

Koncernen S:t Erik Markutveckling

BALANSRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023-08-31	PROGNOS 2023-12-31	UTFALL 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Mark och fallrätter	391 957	391 957	391 957
Hyresfastigheter	2 545 555	2 614 754	2 546 685
Inventarier	2 111	1 899	2 933
Summa materiella anläggningstillgångar	2 939 623	3 008 610	2 941 575
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	8 131	8 131	8 131
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 131	8 131	8 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 947 754	3 016 741	2 949 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7 145	4 619	7 720
Aktuell skattefordran	13 151	13 151	10 956
Övriga fordringar	1 115	866	40 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 703	15 108	12 046
Summa kortfristiga fordringar	41 114	33 744	71 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	41 114	33 744	71 289
SUMMA TILLGÅNGAR	2 988 868	3 050 485	3 020 995
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Reservfond	20	20	20
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	968 603	968 603	239 963
Periodens resultat	-429 017	-425 712	728 644
SUMMA EGET KAPITAL	539 706	543 011	968 727
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	801	801	665
Uppskjuten skatteskuld	330 258	329 237	332 299
Summa avsättningar	331 059	330 038	332 964
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	5 316	5 744	6 512
Aktuell skatteskuld	-109 945	-117 391	3 141
Checkräkningskredit	1 551 711	1 572 553	1 505 839
Övriga kortfristiga skulder	590 944	602 570	100 112
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 077	113 960	103 700
Summa kortfristiga skulder	2 118 103	2 177 436	1 719 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 988 868	3 050 485	3 020 995

S:t Erik Markutveckling AB

Org nr. 556064-5813

	UTFALL	PROGNOS	BUDGET	AVVIKELSE	UTFALL
RESULTATRÄKNING (TKR)	2023-08-31	2023	2023	2023	2022
Rörelsens intäkter					
Övriga intäkter	1 538	10 700	10 700	0	10 947
Summa rörelsens intäkter	1 538	10 700	10 700	0	10 947
Rörelsens kostnader					
Administrativa kostnader	-2 321	-4 000	-6 000	2 000	-5 132
Personalkostnader	-8 408	-14 000	-14 000	0	-10 610
Summa rörelsens kostnader	-10 729	-18 000	-20 000	2 000	-15 742
Avskrivningar	-5	-9	-10	1	-6
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-9 196	-7 309	-9 310	2 001	-4 801
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	15 145	25 560	33 073	-7 513	10 912
Räntekostnader	-20 048	-33 653	-45 573	11 920	-16 463
Summa finansiella intäkter och kostnader	-4 903	-8 093	-12 500	4 407	-5 551
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-14 099	-15 402	-21 810	6 408	-10 352
Rearesultat förs andelar i dotterbolag	0	0	0	0	663 832
Erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	143 941
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	0	-117 118
Skatt	2 904	3 173	4 493	-1 320	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	0	-4 750
Periodens resultat	-11 195	-12 229	-17 317	5 088	675 553

Utfallsrapport Tertial 2 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	5
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	5
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	7
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	8
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	8
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	10
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	11
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	11
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	12
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	13

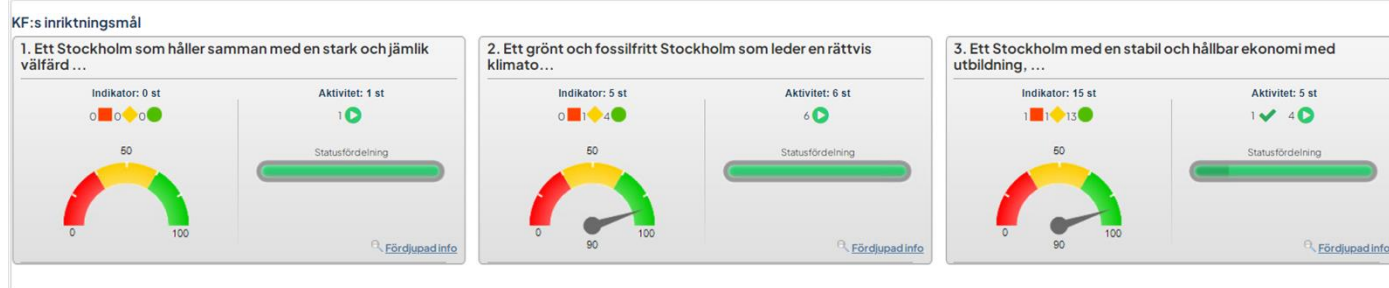
Sammanfattande kommentar

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.

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. Detta var förutsättningen för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024. I prognosen räknar bolaget därmed med att behålla Postgården 2 och 4 under hela 2023.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	208 354	173 298	310 776
Rörelsekostnader	-93 251	-97 299	-153 383
Avskrivningar	-38 591	-62 243	-57 379
Nedskrivningar			
Personalkostnader	-8 408	-5 000	-14 000
Övriga kostnader			
Finansnetto	-19 600	-30 033	-33 091
Resultat efter finansnetto	48 504	-21 277	52 923

Investeringar

Nyckeltal	
Nyproduktion	8 873
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	29 005
Ersättningsinvesteringar	16 781
Summa investeringar	37 878

Övrigt

Nyckeltal	
Antal anställda	7
Balansomslutning	2 988 868

Analys

Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2023 beräknas uppgå till 53 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -41 mnkr. Den positiva avvikelserna gentemot budget kan främst förklaras av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget. Dessutom är de budgeterade utrangeringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet senarelagda till 2024.

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2023 uppgick till 49 mnkr, och prognostiseras uppgå till 53 mnkr för helåret 2023. Att koncernens resultatnivå planar ut under det sista tertialet 2023 beror till stor del på Fastighets AB G-mästaren. De hyresgäster som erbjöds att sitta kvar i sina lokaler flyttade ut sista mars, vilket påverkar intäktsnivån för resterande nio månader av året. Dessutom kommer Postgården 2 i Fastighets AB Grosshandlarvägen att stå outhyrd sista kvartalet 2023. Stor andel av planerat underhåll och investeringar kommer att utföras under sista tertialet 2023. Vi har räknat med en räntenivå på 2,5% resterande del av året, vilket är i nivå med budget men högre än utfall för årets första två tertial.

Periodens investeringar uppgår till 37 mnkr och prognostiseras uppgå till 125 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 säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 316 mnkr förklaras avvikelserna främst av senareläggning av idrottscentrum.

Omsättningen för perioden uppgick till 208 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för 2023 beräknas uppgå till 311 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (96 mnkr) och Fastighets AB Grosshandlarvägen (60 mnkr). Prognosen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Framförallt förklaras det av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttade ut senare än beräknat.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 167 mnkr, varav 154 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 13 mnkr och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppskattas till 8 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget planerar även för utbyte till LED-belysning i flera fastigheter under årets sista tertial.

Per 31 augusti 2023 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 552 mnkr. För resterande tertial under 2023 har räntan bedömts till 2,5%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -33 mnkr.

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



1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv





Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för användning inom kultursektorn.

Stadsgårdsterminalen vid Slussen är för närvarande uthyrd till kulturentreprenören Kollektivet Livet. De har under året etablerat sig som en viktig kulturdestination som även ger plats för den smalare och ännu inte etablerade kulturen. Verksamheten har under året fortsatt att utvecklas, såväl till besöksantal som till innehållsbredd. Under våren genomfördes bl.a. konstprojektet Arts in residence och under hösten bjuds besökarna på en internationell utställning om den anonyma gatukonstnären Banksy.

Bolaget tecknade i början av året avtal med Huset vid Kajen/Kulturarenor som i början av sommaren öppnade en ny kulturscen i det anrika Banankompaniet. B-K kan ta emot cirka

3 700 personer och blir därmed en av Stockholms största kulturscener för konserter, festivaler, klubbar och evenemang.

I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikten att etablera ett av Sveriges största idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, boxning och brottning. Ombyggnaden beräknas starta under hösten för att vid årsskiftet 2025/2026 kunna ta emot sina första besökare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov					 Träffa berörda förvaltningar och fördjupa samarbetet angående möjliga förvärv. Analys

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



2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring



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. Bolaget avser under året att utföra utbyte av belysning i allmänutrymmen till LED-armaturer i Dikesrenen, Stora Tullhuset och Magasin 7. Utbyte sker stegvis i beståndet för att också anpassas till nytt regelverk där halogenlysrör fasas ut från marknaden. Bolaget avser även att påbörja utbyte av termostater och radiatorer i Dikesrenen som energibesparingsåtgärd likväl som för förhöjd komfort. Föreslagna besparingsåtgärder från energikartläggningar i Godsfinkan 1 och Dikesrenen 18 som anses lönsamma har planerats in i flerårsbudget. Bolaget har även utfört energikartläggningar av de byggnader som bolaget förvärvade 2021 och som avses bevaras. Kartläggningen förväntas färdigställas till slutet av året.

Bolaget ställer krav i sina upphandlingar av entreprenad- och ramavtalsupphandlingar att miljökrav skall efterlevas.

Enligt stadens riktlinjer för energibesparande åtgärder har bolaget utfört energibesparingsåtgärder i beståndet med marginell påverkan på verksamheterna i byggnaderna. Energibesparingen under sista








månaderna i Q4 låg kring 8 %. Bolaget har under våren sammanställt dokumentation på dessa åtgärder och gjort en konsekvensanalys för åtgärder som kan vara aktuella i skarpt läge. De riktade insatserna under hösten 2022 var främst inventering och injustering av drifttider på ventilationsaggregat samt mindre reduceringar av temperatur på värmesystem. Tomställda lokaler i bolagets bestånd har snålställts där så varit möjligt. Utförda åtgärder har rapporterats in till kommunikationsnätverket för samordnad kommunikation inom staden.








I projekt Idrottscentrum i Gjutmästaren arbetar bolaget med hög hållbarhetsprofil, både kring val av material och vid återbruk av befintligt material. Under tertiet har bolaget inlett inventering av befintliga material och produkter, och systematiskt upprättat register för dessa.

Dialogen med arbetsmarknadsförvaltningen kring etablering av återbrukscentrum i Gjutmästaren har fortsatt under våren.

Bolaget har fått inventeringen av solceller presenterad. Den påvisar en rimlig lönsamhet i installation av solceller på utvalda tak. Bolaget rekommenderas i rapporten att försöka samordna upphandling kring samtliga aktuella byggnader i bolagets bestånd. Projektet i Gjutmästaren påverkar tidplanen för installation i den fastigheten, varför bolaget inväntar rätt tidpunkt i Gjutmästaren för att samordna installationen med övriga beståndet.

Valsverket 10 som bolaget förvärvade 2021 värms upp med olja. Tillträdande hyresgäst har beslutat och beställt fjärrvärmeanslutning. Anslutningen förväntas ske i november i år och i samband med det kommer bolaget att koppla bort oljeuppvärmningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. Analys	100 %	100 %	100 %	
	  El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Maximal produktion uppgår till 75 MWh, vilket vi inte hade kännedom om när budget lades.			75 MWh	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per			100 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys				
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys			28 GWh	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys			5 %	
					 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier Analys
					 Fördjupad utredning för de byggnader som har pekats ut som lämpliga för solcellsinstallation. Analys
					 Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt Analys
					 Köpa ekologiskt producerade livsmedel Analys
					 Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas Analys


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. Under året har 18 nya laddstolpar och två snabbladdningsstolpar installerats på Gjutmästaren 6. Laddstolparna är publika. Bolaget har fått bidrag för investeringen från Naturvårdsverket.

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 att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering Analys

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.















Under tertialet har projekteringsarbetet fortsatt intensifierats avseende utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Idrottsprojektets budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. 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. Detaljplanearbetet för Isterbandet 6 är i sin slutfas.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets intäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden så länge som möjligt i byggnader som ska

avvecklas för att på så sätt verka för så bra avkastning 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden					 Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster. Analys Ärendet beslöts av styrelsen på möte den 29 september 2022.
 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. Analys
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			13 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Senareläggning av idrottsprojektet i Ulsvunda bla beroende på att Länsstyrelsen hemkallat detaljplanen efter KF's beslut.	-60,44 %	125 mnkr	316 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			2,6 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys			585	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	49	53	-41	

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. En medarbetare i bolaget deltar i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.









Bolaget utför flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och strävar ständigt efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer. Det är i huvudsak näringslivet som är bolagets kundbas. Anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för bolagets verksamhet. Under sensommaren har den årliga kundundersökningen mot alla hyresgäster inletts och bolaget avser att utifrån svaren arbeta med förbättringsåtgärder för att skapa ett ännu bättre företagsklimat i bolagets fastigheter.



Sedan förvärvet av fastigheter från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget bevakar sina egna samt hyresgästers intressen av att nyttja kajområden samt deltar i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolagets fastighetsbestånd i stadens 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. Bolaget ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar arbetar bolaget med att fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens samt lotsar vidare dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget beaktar näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.

I dialogen med berörda nämnder lyfter bolaget fram vikten av näringslivsperspektivet i plan- och stadsutvecklingsprocessernas tidiga skeden.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	2	2	2 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	0	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0	0	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0	0 st	

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











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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Avvikelsen = 1,11%.	89		90	
	  Sjukfrånvaro Analys	1,5 %	2 %	2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,5 %	2 %	2 %	
					  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Bolaget har arbetat utifrån stadens sex steg för att ta fram en krigsorganisation och krigsledningsplan som en del arbetet i att säkerställa stadens samlade förmåga att upprätthålla totalförsvarsverksamhet. En krisledningsövning i samverkan mellan bolaget och förvaltningsentreprenören kommer att genomföras under september och ledas av den upphandlade aktören Ramböll.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Andel elektroniska inköp Analys			70 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			80 %	
					  Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys
					  Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys

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. Arbeta 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.

Gjutmästaren 6 är nu till stor del tomställd. Under tomställningen har byggnaden tyvärr drabbats av flera inbrott och inbrottsförsök. Bolaget har därför utökat bevakningen av fastigheten samt installerat nya larmdetektorer. Bolaget för även dialog med aktörer för att aktivera utomhusytor på fastigheten i syfte att skapa liv och rörelse på platsen. Bland annat har två bakluckeloppisar genomförts på parkeringen under sommaren.

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

I Hamburg 3 har bolaget installerat utökad fasadbelysning för ökad trygghet. Förvaltningen utför inventering och åtgärder på otäta brandtätningar i allmänna utrymmen. Under året planeras åtgärder för förbättrad taksäkerhet på ett antal byggnader.

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Bolaget arbetar aktivt för att främja en levande stad med ett rikt kulturliv. I flera av bolagets fastigheter finns och planeras lokaler för kulturverksamhet för barn och vuxna och ytterligare en ny kulturscen planeras öppna under 2023. Bolaget driver tillsammans med bl. a idrottsförvaltningen ett projekt i Ulvsunda för att tillskapa ett nytt idrottscentrum för både skolidrott, elit- och breddidrott.

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-10-03
Johanna Charlotta,Magnusson	2023-10-02
Per Magnus,Thulin	2023-10-02