

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

§4

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 4

Reviderat underlag till budget 2024 med inriktning 2025-2026

STEM 2023/194

Beslut

Reviderat underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1318845 (Godkänd - R 1) Reviderat underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026
- 1296769 Treårsplan 2024-2026 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
- 1296771 Treårsplan 2024-2026 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Reviderat underlag till budget 2024 med inriktning 2025-2026

Förslag till beslut

Reviderat underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026 godkänns.

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2024 med inriktning 2025-2026. Under augusti månad har dotterbolagen fått möjlighet att revidera lämnat underlag. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2024 med inriktning 2025-2026. Föreliggande förslag till plan för 2024-2026 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2022, budget 2023 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2023.

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Omsättning	352 124	260 049	243 588	285 411	365 085
Rörelsens kostnader exkl avskr	-168 137	-162 462	-158 947	-164 328	-161 214
Av- och nedskrivningar	-72 211	-93 365	-85 401	-59 737	-74 569
Resultat före finansnetto	111 776	4 222	-760	61 346	129 302
Resultat efter finansnetto	95 530	-41 160	-55 733	-10 721	37 722
Investeringar	30 303	316 080	504 395	490 095	288 445

S:t Erik Markutveckling

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

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 totala marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 mdkr.

Ekonomi

Den reviderade flerårsplanen 2024-2026 avviker från tidigare flerårsplan lämnad under våren 2023. Detta förklaras främst av förändringar i Fastighets AB G-mästaren. Dels har utrangeringar som tidigare planerades till 2023 senarelagts till 2024, dels tillkommer kostnader som Staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till Staden.

I Fastighets AB Grosshandlarvägen kommer koncernbidrag på kommande reavinst vid försäljning av Postgården 2 och 4 att regleras i samband med frånträdet som är planerat till den 1 februari 2024. Utbetalning av koncernbidrag kommer att ske tidigare än vad vi ursprungligen hade räknat med, vilket påverkar räntenettot 2024 negativt.

Investeringsvolymen har ökat jämfört med tidigare lämnad flerårsplan. Ökningen är främst hänförlig till investeringar i Fastighets AB G-mästaren, bl. a tillkommer investeringar i yttertaket på Bauhaus lokal.

Enligt uppdaterad ränteprognos från stadsledningskontoret för åren 2024-2026 räknar vi med högre ränta för åren 2024 och 2026 och lägre ränta för 2025.

Resultat efter finansnetto år 2024 beräknas uppgå till -56 mnkr. Resultatnivån för år 2025-2026 beräknas uppgå till -11 respektive 38 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojektet Idrottscentrum i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

Intäkter

Omsättningen för år 2024 beräknas uppgå till 244 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (49 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (41 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (38 mnkr).

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

Kostnader

Rörelsekostnaderna år 2024 beräknas uppgå till 159 mnkr. Driftkostnaderna, 143 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2025-2026 beräknas rörelsekostnaderna successivt öka.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till 16 mnkr för år 2024, vilket är en ökning jämfört med budget 2023. För år 2025 och 2026 beräknas underhållskostnaderna minska. Under 2024 och 2025 kommer största delen av det planerade underhållet avse upprustning av de parker i Fastighets AB G-mästaren som ska överföras till Staden. Övriga planerade underhållsåtgärder under treårsperioden avser främst inre och yttre underhåll, energieffektiveringar och markåtgärder. I flera av bolagets fastigheter planeras utbyte av armaturer till LED. Ca 5-6 mnkr/år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år.

Koncernens **av- och nedskrivningar** beräknas uppgå till 74 mnkr år 2024. Del av detta avser nedskrivning/utrangering av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver rivas för att möjliggöra idrottsprojektet. Avskrivningarna beräknas till en lägre nivå 2025 för att sedan öka 2026 då idrottsprojektet aktiveras.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av avskrivningar på övervärden som under perioden 2024-2026 uppgår till ca 11 mnkr per år.

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från stadsledningskontoret.

Investeringar

Investeringar under perioden 2024-2026 avser främst idrottsprojektet i Fastighets AB G-mästaren som under treårsperioden beräknas uppgå till 486 mnkr, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under hösten 2023. Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Charkuteristen och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanearbeten under 2024-2026.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2024-2026.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2023-2025

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

Bolagets ska fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

Enligt ägardirektiven ska bolaget:

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

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

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

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

S:t Erik Markutveckling AB	2022	2023	2024	2025
Resultat efter finansnetto, mnkr	91	-41	-10	55
Investeringar, mnkr	-42	-316	-377	-269

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2023	KF:s årsmål 2024	KF:s årsmål 2025
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	El- och värmeproduktion baserad på solenergi	6 080 MWh	6 830 MWh	7 500 MWh
	Köpt energi i stadens verksamheter	1 945 GWh	1 945 GWh	1 945 GWh
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	5 % effektivisering relativt 2018	5 % effektivisering relativt 2018	6 % effektivisering relativt 2018
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	11 000	11 000	11 000
Obligatorisk nämndindikator				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	83	83	84
Obligatorisk nämndindikator				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.5 Hög beredskap och stark rådgivning ska råda i alla verksamhetsområden	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	80 %	81 %	82 %
Obligatorisk nämndindikator				
	Andel elektroniska inköp	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

Strategier

För att lyckas med uppdraget 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 2024 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 2024 och plan 2025-2026.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Treårsplan 2024-2026 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
2. Treårsplan 2024-2026 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-09-25

S:t Erik Markutveckling AB

	Utfall 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
<u>Intäkter</u>					
Hysesintäkter	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	10 947	10 700	12 200	12 200	12 200
Summa intäkter	10 947	10 700	12 200	12 200	12 200
<u>Kostnader</u>					
Administration	-15 742	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivningar	-6	-10	-10	-10	-10
Summa rörelsekostnader	-15 748	-20 010	-20 010	-20 010	-20 010
Resultat före finansnetto	-4 801	-9 310	-7 810	-7 810	-7 810
Finansnetto	-5 551	-12 500	-12 960	-13 440	-14 880
Resultat efter finansnetto	-10 352	-21 810	-20 770	-21 250	-22 690
Investeringar	38	0	0	0	0

Koncernen S:t Erik Markutveckling

	Utfall 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern
Intäkter (tkr)					
Hysesintäkter	351 424	259 349	242 888	284 711	364 385
Övriga intäkter	700	700	700	700	700
Summa intäkter	352 124	260 049	243 588	285 411	365 085
Kostnader (tkr)					
Drift	-148 921	-149 152	-142 785	-149 721	-153 700
Löpande underhåll	-8 211	-7 105	-5 377	-5 582	-6 429
Planerat underhåll	-11 005	-6 205	-10 785	-9 025	-1 085
Rörelsekostnader	-168 137	-162 462	-158 947	-164 328	-161 214
Avskrivningar	-53 047	-76 013	-73 916	-48 785	-63 617
Koncernjusteringar	-19 164	-17 352	-11 485	-10 952	-10 952
Resultat före finansnetto	111 776	4 222	-760	61 346	129 302
Finansnetto	-16 246	-45 382	-54 973	-72 067	-91 580
Resultat efter finansnetto	95 530	-41 160	-55 733	-10 721	37 722
Investeringar	30 303	316 080	504 395	490 095	288 445

Investeringar:

Fastighets AB G-mästaren	490 150	479 700	283 100
Fastighets AB Grosshandlarvägen	800	1 000	0
Fastighets AB Godsfinkan	4 125	3 400	1 400
Fastighets AB Charkuteristen	300	0	0
Fastighets AB Kylrummet	1 400	1 000	800
Langobardia AB	2 500	1 195	1 195
Fastighets AB Flanören	550	0	0
S:t Erik Tullhusen AB	1 770	650	0
S:t Erik Frihamnen AB	350	1 200	0
Fastighets AB Hamburg	2 450	1 950	1 950
	504 395	490 095	288 445

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