

Protokoll 7/2023

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde torsdagen
den 14 december 2023 kl. 09:30-10:45, Stadshus AB -
Riddaren

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler ersätter Thomas Andersson

Ersättare

Ingrid Storm

Övriga närvarande

Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Paragraf

§6

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 6

Budget och verksamhetsplan 2024

STEM 2023/280

Beslut

Förslag till budget och verksamhetsplan för 2024 inklusive bilagor godkänns tillsammans med affärsplan 2024.

S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2024 uppgår till 3 800 mnkr.

Handlingar i ärendet

- 1410434 (Godkänd - R 1) Budget och verksamhetsplan 2024
- 1410278 Resultaträkning (Koncern)
- 1410279 Resultaträkning (Moderbolag)
- 1410286 Verksamhetsplan 2024
- 1410288 Innovationssatsningar 2024
- 1410291 Ledningens genomgång 2023
- 1410296 Limitäskande 2024
- 1410303 Affärsplan 2024

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Budget och verksamhetsplan 2024

Förslag till beslut

1. Förslag till budget och verksamhetsplan för 2024 inklusive bilagor godkänns tillsammans med affärsplan 2024.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2024 uppgår till 3 800 mnkr.

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade den 11 oktober 2023 sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2024 med inriktning för åren 2025-2026. Beslut kring budgeten fattades i samband med kommunfullmäktiges budgetdebatt den 22-23 november 2023.

Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige och utgöra underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Utifrån visionen ”En öppen och demokratisk stad” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget 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*

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2023. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budgetförslaget.

Ägardirektiv för 2024-2026

Bolaget ska

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

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

Följande aktiviteter ska leda till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och inriktningsmål uppnås.

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

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2024:

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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 3.

Verksamheten

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag vid årsskiftet 2023/2024 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 000 mnkr.

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

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Ulvsunda

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 till 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, cheerleading m.m. Arbeta med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

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.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling en tomträtt via dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen**. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtt 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 f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och 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.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

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

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.

I bilaga 7 redovisas förslag till affärsplan som närmare beskriver bolagets kort- och långsiktiga mål.

Budget 2024

Föreliggande förslag till budget för år 2024 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan samt resultatkrav 2024 i enlighet med finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2024.

Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till -55 746 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -43 mnkr.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

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 är senarelagt till den 1 februari 2024.

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

I budget har bolaget bedömt räntan till 3,0%. Vidare antar bolaget att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll uppkommer, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan.

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning	Budget 2024 (kkkr)	Prognos 2023 (kkkr)
Omsättning	253 676	310 776
Rörelsens kostnader	-178 615	-167 383
Resultat efter finansnetto:	-55 746	52 923
Investeringar:	504 165	124 889

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2024 uppgå till 254 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB G-mästaren: 59 mnkr
- * S:t Erik Tullhusen AB: 41 mnkr
- * S:t Erik Frihamnen AB: 38 mnkr
- * Fastighets AB Kylrummet: 29 mnkr
- * Fastighets AB Grosshandlarvägen: 21 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 21 mnkr
- * Fastighets AB Valsverket: 18 mnkr
- * Fastighets AB Flanören: 10 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 6 mnkr
- * Langobardia AB: 6 mnkr
- * Fastighets AB Hamburg: 4 mnkr
- * S:t Erik Markutveckling AB: 1 mnkr

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 179 mnkr, varav 142 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnader budgeteras till 37 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5 mnkr och det planerade underhållet

beräknas uppgå till 32 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av sanering av mark och byggnad på Gjutmästaren 6 samt kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver budgeteras 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.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2024 uppgår till -53 mnkr och är beräknat utifrån bolagets antagande om en ränta om 3,0%.

Koncernens **investeringar** under 2024 budgeteras till 504 mnkr och består till största delen av 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 nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis uppgår investeringarna till:

Fastighets AB G-mästaren	488,1 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB	4,0 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	3,6 mnkr
Fastighets AB Hamburg	2,4 mnkr
Langobardia AB	2,2 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	1,4 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	1,0 mnkr
Fastighets AB Flanören	0,8 mnkr
S:t Erik Frihamnen AB	0,7 mnkr
Totalt:	504,2 mnkr

Med anledning av att Länsstyrelsen hemkallade detaljplanen i Gjutmästaren försenades antagandet av planen, vilket har resulterat i en förskjutning av tidplanen för Idrottscentrumet. Bolaget har även vidtagit ett antal åtgärder för att hålla projektets olika delmål och kostnadsramar, vilket också är en bidragande orsak till en förskjutning av investeringens tidsmässiga utfall. Bolaget vet

således redan nu att delar av budgeterad investeringsvolym för 2024 kommer att senareläggas.

Sedan den reviderade flerårsplanen för 2024-2026 lämnades in i augusti har vi dessutom omvärderat och omklassificerat vissa investeringar till planerat underhåll, vilket också bidrar till att budgeterad investeringsvolym ligger högre än förväntat utfall.

Bolaget förväntar sig således en avvikelse om 249,5 mnkr i lägre investeringsvolym. Justering för detta kommer att ske i prognos 1 2024.

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 079 mnkr vid utgången av år 2024. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

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

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget har sedan oktober 2023 en tillförordnad VD och har i budget 2024 tagit höjd för att ny VD rekryteras inom kort och är på plats under året.

Magnus Thulin
tf VD

Bilagor

1. Resultaträkning (Koncern)
2. Resultaträkning (Moderbolag)
3. Verksamhetsplan 2024
4. Innovationssatsningar 2024
5. Ledningens genomgång 2023
6. Limitäskande 2024
7. Affärsplan 2024

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, tf VD	2023-12-06

Koncernen S:t Erik Markutveckling

	BUDGET	PROGNOS	UTFALL
RESULTATRÄKNING (TKR)	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Summa rörelsens intäkter	253 676	310 776	352 124
Summa rörelsekostnader	-178 615	-167 383	-168 137
Resultat före avskrivningar	75 061	143 393	183 987
Avskrivningar	-66 603	-40 027	-53 047
Koncernjusteringar	-11 472	-17 352	-19 164
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-3 014	86 014	111 776
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-52 732	-33 091	-16 246
Summa finansiella intäkter och kostnader	-52 732	-33 091	-16 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-55 746	52 923	95 530
Reavinst fsg anläggningstillgångar	546 145	0	729 624
Nedskrivning av övervärde	-588 950	0	0
Bokslutsdispositioner	0	-588 399	-93 000
RESULTAT FÖRE SKATT	-98 551	-535 476	732 154
Skatt	-103 385	106 701	-2 754
Justeringar hänförliga till fg år	0	0	-16
Uppskjuten skatt	2 004	3 063	-740
Periodens resultat	-199 932	-425 712	728 644

Investeringar

Total investeringsvolym: 504,2 mnkr
varav

Fastighets AB G-mästaren: 488,1 msek

S:t Erik Tullhusen AB: 4,0 mnkr

Fastighets AB Godsfinkan: 3,6 msek

Fastighets AB Hamburg: 2,4 mnkr

Langobardia AB: 2,2 msek

Fastighets AB Kylrummet: 1,4 mnkr

Fastighets AB Charkuteristen: 1,0 mnkr

Fastighets AB Flanören: 0,8 mnkr

S:t Erik Frihamnen AB: 0,7 mnkr

S:t Erik Markutveckling AB

Org nr. 556064-5813

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2024	PROGNOS 2023	UTFALL 2022
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	11 700	10 700	10 947
Summa rörelsens intäkter	11 700	10 700	10 947
Rörelsens kostnader			
Administrativa kostnader	-6 000	-4 000	-5 132
Personalkostnader	-14 000	-14 000	-10 610
Summa rörelsens kostnader	-20 000	-18 000	-15 742
Avskrivningar	-9	-9	-6
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-8 309	-7 309	-4 801
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	40 686	25 560	10 912
Räntekostnader	-55 086	-33 653	-16 463
Summa finansiella intäkter och kostnader	-14 400	-8 093	-5 551
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-22 709	-15 402	-10 352
Rearesultat försäljn andelar i dotterbolag	0	0	663 832
Bokslutsdispositioner	0	0	26 823
Uppskjuten skatt	0	0	-4 750
Skatt	4 678	3 173	0
Periodens resultat	-18 031	-12 229	675 553

Verksamhetsplan 2024

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	5
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	8

Bilagor

Bilaga 1: Innovationssatsningar 2024

Bilaga 2: Ledningens genomgång STEM 2023(1400718)

Bilaga 3: Blankett Limitäskande 2024

Sammanfattning

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

Bolaget 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 att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansnetto per 2024-12-31 budgeteras till -56 mnkr exklusive realisationsresultat, vilket ligger i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -43 mnkr.

Investeringar budgeteras till 504 mnkr och består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar och 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.

Med anledning av att Länsstyrelsen hemkallade detaljplanen i Gjutmästaren försenades antagandet av planen, vilket har resulterat i en förskjutning av tidplanen för Idrottscentrumet. Bolaget har även vidtagit ett antal åtgärder för att hålla projektets olika delmål och kostnadsramar, vilket också är en bidragande orsak till en förskjutning av investeringens tidsmässiga utfall. Bolaget vet således redan nu att delar av budgeterad investeringsvolym för 2024 kommer att senareläggas.

Sedan den reviderade flerårsplanen för 2024-2026 lämnades in i augusti har vi dessutom omvärderat och omklassificerat vissa investeringar till planerat underhåll, vilket också bidrar till att budgeterad investeringsvolym ligger högre än förväntat utfall.

Bolaget förväntar sig således en avvikelse om 249,5 mnkr i lägre investeringsvolym. Justering för detta kommer att ske i prognos 1 2024.

Koncernens omsättning beräknas 2024 uppgå till 254 mnkr. Omsättningen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 178,6 mnkr, varav 141,5 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Underhållskostnaderna budgeteras till 37,1 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5,1 mnkr och planerat underhåll till 31,7 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av sanering av mark och byggnad på Gjutmästaren 6 samt kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver budgeteras 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.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 2 079 mnkr vid utgången av år 2024. Till följd av investering och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året föreslår bolaget att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

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 är senarelagt till den 1 februari 2024.

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

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 avser fortsätta 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.

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. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret. Företagande inom idrott och hälsa, gymverksamhet, café, hubb för föreningslivet kan vara föremål för detta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Samarbeta med idrottsförvaltningen i detaljutformningen av markplaneringen i delar som rör området rörelse och sport.
				Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud
				Tillskapa kulturella upplevelser i stadens offentliga miljöer genom tillfällig konst.

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 kommande år 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 kommer bolaget tillsammans med Stockholm Vatten förbättra cykelförvaringsmöjligheter på Gjutmästaren, samt öka nyttjandet av installerat cykelförråd på Godsfinkan.

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.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Elproduktion baserad på solenergi	65 MWh	9 000 MWh	Fördjupad utredning om förutsättningar för solceller på Gjutmästaren 6

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	84 kWh/m2		
	 Köpt energi i stadens organisation	22 GWh	1 735 GWh	
	 Relativ energianvändning	84 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier
				Arbeta fram en överblick kring bolagets hyresgästers miljökrav för att på så sätt kunna möta deras behov och önskemål.
				Etablera och utveckla återbrukslager tillsammans med arbetsmarknadsnämnden avseende utvecklingsprojekten i Bryggeriet
				Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt
				Kravställ fossilfria transporter inom förvaltningsuppdraget som ska handlas upp
				Köpa ekologiskt producerade livsmedel
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmskem, 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

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Se över möjligheter att beställa bikupor för utplacering på fastighet i Frihamnen.

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 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	4 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Ta fram inriktningsbeslut på val av parkeringsplatser för installation av laddplatser på bolagets fastigheter (Gjutmästaren ej inkluderat)

2.4 Stockholmarens 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 2024 avser bolaget projektera och handla upp markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Bromma utomhusytor, gång- och cykelvägar. När entreprenaden genomförs 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.

För att säkerställa ett bakteriefritt dricksvatten avser bolaget utföra kontroll av legionella på tappvarmvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagna avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr
				Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i Bromma.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Projektera för ökad andel planterad yta och förbättrad dagvattenhantering.

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 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	Årsmål	KF:s 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
 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	13 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	504 mnkr		
	 Direktavkastning	2,3 %		
	 Driftkostnad/kvm	600		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-56		
				Erbjuda bolag/nämnder evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar
				Genomföra seriositetskontroll av samtliga leverantörer i koncernen.

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 kommer att erbjuda två ungdomar kortare sommarpraktik. En medarbetare i bolaget kommer att delta i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden. Bolaget har som ambition att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret ett behov av en administrativ funktion på plats, vilken bolaget avser att samordna med arbetsmarknadsnämnden.

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 ska utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad* utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolaget ska 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 ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Ställa sociala krav i kommande förvaltningsentreprenadsupphandling
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
				Skapa en helhetsbild över utvecklingspotentialen i bolagets fastighetsbestånd längs stadens kajer.

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 ska under 2024 initiera samarbete med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt utröna vad som kan lyfta idrottscentret samt vilka förhyrningar i kringliggande lokaler i Gjutmästaren 6 som kan vara av intresse för att bolaget ska kunna bidra till arbetet med Fokus Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	90	83	
	 Sjukfrånvaro	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

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 planera för och genomföra åtgärder i enlighet med en uppdaterad handbok samt tillhörande mallar för stadens arbete med RSA.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				Genomföra en STADSÖ i egen regi
	 Andel elektroniska inköp	70 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	81 %	81 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	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 kommer fortsätta att arbeta aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställts. Det innefattar utökad bevakning, samarbete med polis och försvarsmakten i form av

upplåtande av ytor för övning och på så sätt ökad närvaro. Även tillfälliga aktiviteter planeras in för ökad rörelse på fastigheten.





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.



Bolaget har en nära kontakt med kontrakterad fastighetsförvaltare om det ansträngda samhällsläget. Frågan är formaliserad på återkommande fastighetsmöten mellan bolaget och kontrakterad fastighetsförvaltare, men hanteras även löpande när behov finns. Det är av yttersta vikt att bolaget gör noggranna kontroller och skriver tydliga avtal i samband med att nya hyresavtal tecknas. Rutiner för detta finns.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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
 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
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				Verka för att polisen ska fortsätta öva i Bryggeriet i Bromma

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 kommer under 2024 att stärka arbetet genom kontroll och uppföljning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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 rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Se aktiviteter under KF:s mål 3.6
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				Aktivt deltagande i stadens medborgardialoger i de områden bolaget verkar

Bolagsstyrelse

Verksamhetsplan 2024

Vid frågor kontakta Petra Wårstam Larnhed, kvalitetschef, stadsledningskontoret
E-post: petra.warstam.larnhed@stockholm.se

Nämnden/styrelsen ska redovisa pågående och planerade innovationssatsningar

Redovisningen ska innehålla en kortfattad beskrivning av satsningen samt koppling till stadens styrdokument, till exempel vision, budget eller program liksom koppling till målen i Agenda 2030.

Tidplanen ska ange när projektet startar eller startade samt planerat avslut.

Under finansiering ska det anges hur projektet finansieras (externa medel, inom ram etc.). Finns samarbetspartners så anges dessa.

Inrapporterade uppgifter sammanställs och läggs ut på stadens samarbetsyta för innovationsstöd.

Innovationssatsningar

Namn på satsningen	Typ av innovation (verksamhetsutveckling alternativt testbäddverksamhet)	Kortfattad beskrivning i punktform där syfte och mål framgår	Koppling till stadens styrdokument	Koppling till Agenda 2030-mål	Tidplan	Finansiering (intern eller extern)	Storlek på budget (inräknat arbetstid och medel för drift)	Samarbets-partners internt (förvaltningar och bolag)	Samarbets- partners externt	Eventuell länk till webbplats	Ansvarig chef	Kontaktperson
System för visualisering av mätdata	Verksamhetsutveckling	Möjliggör momentan och aggregerad bild över data såsom media men även användning, närvaro eller annan mätdata. Exempelvis löpande mätning av hälsovådliga ämnen inom och utomhus, eller hur mycket enskilda toaletter används i idrottscentrum för att effektivisera städning.	Budget 2024	Mål 7 Hållbar energi för alla	Pågår	Inom ram					Magnus Thulin	Magnus Thulin
Gränssnitt för brukare och andra intressenter för åtkomst till data ovan.			Budget 2024		Pågår	Inom ram					Magnus Thulin	Magnus Thulin
Beräkning av ”insparad” CO2	Verksamhetsutveckling	Vid projekt där återbruk sker i hög grad.	Klimathandlingsplan	Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion	Pågår	Inom ram		MF			Magnus Thulin	Magnus Thulin
Lagring av el och kapa effekttoppar	Testbädd	Ha dialog med SVOA kring att använda deras flotta av elfordon för lagring av el som kan nyttjas till fastigheten och kapa effekttoppar.	Budget 2024	Mål 7 Hållbar energi för alla	Dialogstadie			SVOA			Magnus Thulin	Magnus Thulin
AI-system för löpande driftoptimering	Verksamhetsutveckling		Kvalitetsprogrammet	Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion	Avvakta						Magnus Thulin	Magnus Thulin
Odling av växter	Testbädd	testa ny typ av växtodling som kan dra till sig miljögifter i mark och vatten	Budget 2024	Mål 3 Hälsa och välbefinnande	Pågående			Miljöförvaltning			Magnus Thulin	Magnus Thulin
Rening och lagring av dagvatten	Testbädd	Som del i lokalt återbruk till bevattning eller biltvätt	Klimathandlingsplan	Mål 6 Rent vatten och sanitet för alla	Dialogstadie			SVOA			Magnus Thulin	Magnus Thulin

[illegible]

Ledningens genomgång år 2023 samt 3-årsplan

S:t Erik Markutveckling

Beslutad 2023-11-28
Reviderad [datum]

Ledningens genomgång

Dnr: STEM 2023/293

Kontaktperson: Johan Gagner

Ledningens genomgång är ett begrepp inom informationssäkerhet som syftar till att de som ansvarar för informationssäkerheten inom en organisation, minst årligen ska informera sig om hur arbetet går.

Enligt Stockholms stads tillämpningsanvisning för informationssäkerhet ska förvaltningschef/bolagschef inhämta en rapport, så kallad "Ledningens genomgång" från informationssäkerhetssamordnaren. Rapporten bör exempelvis redogöra för om det finns lokala rutiner för incidenthantering, för utbildning av medarbetare och om informationsklassningar och registerförteckning är genomförda.

Denna rapportering ska ge information och underlag till förvaltningschef/bolagschef att årligen bedöma om det lokala informationssäkerhetsarbetet och dataskyddsarbetet är tillräckligt och har önskad verkan. Förvaltnings- och bolagschefer ska ta upp aktiviteter som rör informationssäkerhet och dataskydd i verksamhetsplaneringen och i det interna arbetet med att uppnå tillräcklig intern kontroll.¹

I *Anvisningar för nämndernas arbete med verksamhetsplan 2024*² uppmanas samtliga nämnder och bolagsstyrelser ska ta fram en Ledningens genomgång med en planering för informationssäkerhetsarbetet under de kommande tre åren. Denna ska biläggas verksamhetsplan. Planeringen för de kommande tre åren ska utgå från nämndens verksamhetsuppdrag i budget och följa *Riktlinje för informationssäkerhet* i Stockholms stad.

Dessa aktiviteter ska redovisas både i Ledningens genomgång samt i bolagets verksamhetsplan under mål 3.5. Inventering och informationsklassning är grunden i informationssäkerhetsarbetet. För 2024 är därför området registerförteckning och informationsklassning särskilt prioriterat i Ledningens genomgång.

Alla nämnder och bolagsstyrelser ska prioritera att ta fram en plan för att inventera och klassa information som används i verksamheten alternativt se över och uppdatera genomförda klassningar.

¹ Tillämpningsanvisning till stadens riktlinje för informationssäkerhet

² [anvisningar-for-namndernas-arbete-med-verksamhetsplan-2024.pdf \(stockholm.se\)](https://www.stockholm.se/verksamhetsplan/2024/anvisningar-for-namndernas-arbete-med-verksamhetsplan-2024.pdf)

Innehållsförteckning

1	Ledningssystem för informationssäkerhet, LIS	4
1.1	Vad påverkar S:t Erik Markutvecklings informationssäkerhetsarbete?	4
1.1.1	<i>Omvärldsbevakning (Om bolagets verksamhet med avseende på dataskydd och informationsteknik)</i>	<i>4</i>
1.1.2	<i>Bolagets organisation avseende riskhantering.....</i>	<i>5</i>
1.1.3	<i>Risker som identifierats i GDPR-årsrapport</i>	<i>5</i>
2	Förbättringar för verksamhetens LIS	6
2.1	S:t Erik Markutvecklings lokala anvisning för informationssäkerhet	6
3	Åtgärder 2023	6
4	Åtgärder 3-årsplan	6
4.1	Under 2024 ska S:t Erik Markutveckling	6
4.2	Under 2025 ska S:t Erik Markutveckling	7
4.3	Under 2026 ska S:t Erik Markutveckling	7

1 Ledningssystem för informationssäkerhet, LIS

Stockholms stads arbete med informationssäkerhet utgår från en så kallad ISO standard, ISO 27001. Det är en global standard för informationssäkerhet som hjälper organisationer att skydda sin känsliga information från hot och risker. Standarden ger ett ramverk för hur man implementerar ett ledningssystem för informationssäkerhet, LIS, som skyddar informationstillgångarna och ger en IT-process som är lättare att hantera, mäta och förbättra.

Stockholms stads informationssäkerhetsarbete regleras i en tillämpningsanvisning som är en bilaga till stadens Kvalitetsprogram³. Till riktlinjen finns tillämpningsanvisningar som är fastställda av stadsdirektören.

Tillämpningsanvisningarna reglerar ansvar och roller sett till Stockholms stads systematiska informationssäkerhetsarbete. För S:t Erik Markutvecklings räkning har VD fastställt en så kallad lokal anvisning som beskriver hur stadens övergripande ledningssystem för informationssäkerhet omhändertas inom bolaget.

1.1 Vad påverkar S:t Erik Markutvecklings informationssäkerhetsarbete?

För att upprätthålla ett informationssäkerhetsarbete som är aktuellt över tid ska S:t Erik Markutveckling ha ett riskbaserat förhållningssätt i sitt informationssäkerhetsarbete. Det innebär att verksamheten ska arbeta med att identifiera, bedöma och följa upp de informationssäkerhetsrisker som kan uppstå i verksamhetens informationshantering.

1.1.1 Omvärldsbevakning (Om bolagets verksamhet med avseende på dataskydd och informationsteknik)

S:t Erik Markutveckling äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Stockholm i avvaktan på att de ska omvandlas till bostäder, arbetsplatser eller trafikplatser. Bolagets verksamhet inriktar sig på förvärv, förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

³ [Stockholms stads kvalitetsprogram \(start.stockholm\)](http://start.stockholm)

Bolaget hanterar för egen del en begränsad del känslig information i digitala system då en stor och viktig del av bolagets informationssäkerhetsarbete hanteras av extern fastighetsförvaltning. Fastighetsförvaltande organisation hantera till exempel fastighetsdokumentation och hyresgästuppgifter, vilket regleras i avtal mellan förvaltande bolag och S:t Erik Markutveckling. S:t Erik Markutveckling ska dock säkerställa att alla känslig information som behandlas kopplat bolagets uppdrag hanteras på ett ändamålsenligt och säkert sätt.

1.1.2 Bolagets organisation avseende riskhantering

S:t Erik Markutveckling organisation för informationssäkerhet är indelad i tre olika nivåer. Den **styrande** omfattar operativt beslutande roller och funktioner i verksamheten. Dessa har på olika nivåer en budget och ett personalansvar, vilket även innefattar operativt ansvar för informationshanteringen inom den delen av verksamheten.

De **stödjande** och **granskande** funktionerna är specialistfunktioner som stödjer linjeverksamheten i dess informationssäkerhetsarbete. De granskande funktionerna, utöver stadens egna revisorer, följer även upp att riktlinjer och lagstiftning följs.

Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel. En ny cykel inleds under 2024. Vad avser RSA hanteras dessa risker av verksamheten i samarbete med bolagets ovan beskrivna riskhanteringsfunktion. Varje risk har en riskägare och åtgärdsplan (såvida inte risken accepteras). Riskhanteringsfunktionen rapporterar risknivåer, riskhantering m.m. till styrelsen vid behov. Riskhanteringsfunktionens arbete kontrolleras av internrevisionen.

1.1.3 Risker som identifierats i GDPR-årsrapport

Dataskyddsombudet har i årsrapporten för 2022 skrivit att:

- År 2022 antogs den nya riktlinjen för informationssäkerhet av kommunfullmäktige. Till den finns en tillämpningsanvisning som visar på hur bolaget ska arbeta med riktlinjen. GDPR-handboken som är det främsta styrdokumentet hos bolaget kan behöva kompletteras under 2023 när tillämpningsanvisningen är klar.
- Dataskyddsombudets råd är att vid den årliga genomgången av registerförteckningen kontrollera att de tekniska och organisatoriska kraven efterlevs. informationsklassningar och konsekvensbedömningar ska uppdateras och genomföras.

- Vid ny upphandling av tjänst eller system bör dataskyddsombudet rådfrågas om konsekvensbedömningsfrågan behöver lyftas in som ett hjälpmedel för att få rätt kravspecifikation.

2 Förbättringar för verksamhetens LIS

2.1 S:t Erik Markutvecklings lokala anvisning för informationssäkerhet

Den 15 september 2023 fastställde Vd bolagets Lokala anvisning för informationssäkerhet.

Anvisningen är diarieförd och finns tillgänglig för alla medarbetare på bolagets gruppdisk.

I samband med verksamhetsberättelse och bokslut tar bolaget del av dataskyddsombudets årsrapport och stor hänsyn tas till eventuella rekommendationer till personuppgiftsansvarig som lämnas i rapporten.

3 Åtgärder 2023

Under året har bl a nedan arbete utförts:

- informationsklassningar
- satt organisation enligt PM3 (light)
- hanteringsrutin för informationssäkerhetsincidenter dokumenterad
- lokal anvisning för informationssäkerhet framtagen
- medarbetare har genomfört Stadens utbildningar i informationssäkerhet och dataskydd

4 Åtgärder 3-årsplan

4.1 Under 2024 ska S:t Erik Markutveckling

Under 2024 ska Bolaget prioritera att:

- inventera och dokumentera vilka informationsklassningar som är genomförda
- handlingsplaner från klassningarna utförs
- etablera en rutin för regelbundna informationsklassningar.
- Påbörja etablering av kontinuitetsplaner/avbrottsplaner.

- uppföljning av IT-avbrottsplan sker.
- säkerställa att informationssäkerhetsfrågorna lyfts fram och ingår i det interna utvecklingsarbetet.
- se till att samtliga medarbetare genomför stadens obligatoriska e-utbildningar för informationssäkerhet och dataskydd
- uppföljningar av registret över personuppgiftsbehandlingar utförs.
- årlig översyn av Lokal anvisning för informationssäkerhet
- årlig uppdatering av Lokal incidenthanteringsrutin
- etablera en rutin för regelbundna behörighetsrevisioner (identitet och åtkomst)
- uppföljningar av övrig rutindokumentation t ex avbrottsplan utförs

4.2 Under 2025 ska S:t Erik Markutveckling

Under 2025 ska Bolaget prioritera att:

- se till att samtliga medarbetare genomför stadens obligatoriska e-utbildningar för informationssäkerhet och dataskydd
- uppföljningar av registret över personuppgiftsbehandlingar utförs.
- årlig översyn av Lokal anvisning för informationssäkerhet
- årlig uppdatering av Lokal incidenthanteringsrutin
- årlig behörighetsrevision (identitet och åtkomst)
- uppföljningar av övrig rutindokumentation t ex avbrottsplan och behörighetsrevision utförs
- följa den framtagna rutinen för regelbundna informationsklassningar.
- öva utifrån kontinuitetsplaner/avbrottsplaner.

4.3 Under 2026 ska S:t Erik Markutveckling

Under 2026 ska Bolaget prioritera att:

- se till att samtliga medarbetare genomför stadens obligatoriska e-utbildningar för informationssäkerhet och dataskydd
- uppföljningar av registret över personuppgiftsbehandlingar utförs.
- årlig översyn av Lokal anvisning för informationssäkerhet
- årlig uppdatering av Lokal incidenthanteringsrutin
- årlig behörighetsrevision (identitet och åtkomst)
- uppföljningar av övrig rutindokumentation t ex avbrottsplan och behörighetsrevision utförs.
- följa den framtagna rutinen för regelbundna informationsklassningar.
- öva utifrån kontinuitetsplaner/avbrottsplaner.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, tf VD	2023-11-28

Uppgifterna ska lämnas in samtidigt med reviderad budget till Stadshus AB

Limitbehov 2024

Bolag: S:t Erik Markutveckling AB

Kontaktperson: Anna Ullberg

mnkr

Kommande investeringar enligt budget 2024 (*enbart upplysning*) 504

1. Prognos upplåning via koncernkontot per 2023-12-31 1 573

2. Behov av rörelsekapital 1 700

3. Förändring av rörelsekapital 23

4. Investeringar under kommande år som behöver finansieras 504

5. Amortering under kommande år

Totalt limitbehov 2024 Formel 3 800

Alla föreslagna limitförändringar ska motiveras och kommenteras nedan:

Affärsplan 2024

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2024 är indelad i följande steg:

Affärsidé
Långsiktiga mål
Kortsiktiga mål och aktiviteter
Strategi
Uppföljning

Nedan anges de olika stegen/rubrikerna med sina respektive innehåll.

Affärsidé

S:t Erik Markutvecklings affärsidé är att:

Främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning genom att:

- Förvärva, äga och förvalta fastigheter på ekonomiskt bästa sätt på kort och lång sikt i syfte att underlätta en framtida stadsutveckling och exploatering.
- Aktivt delta i arbetet med stadsutveckling i de för bolaget aktuella områdena i Stockholm.

Långsiktiga mål (2026-12-31)

Med långsiktiga mål menas mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2026.

1. God ekonomi

Med detta menas att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på minst -10 mnkr.
- en optimal uthyrningsgrad.
- stabila driftskostnader.
- flexibilitet och hög beredskap för framtida markanvändning.
- god kontroll på ekonomi och god rapportering.

- god uppföljning av kommunfullmäktiges ägardirektiv.

2. Nöjda kunder och ägare

Med detta menas att

- hyresgästerna är nöjda med service och skötsel.
- hyresgästerna har god information om områdets framtid och eventuellt kommande förändringar som påverkar hyresförhållandena eller lokalerna.
- i samarbete med exploateringskontoret fullfölja tecknat exploateringsavtal för Bryggeriet i Bromma (Gjasmästaren 6) och genomföra ombyggnader åt Idrottsförvaltningen inför inflyttning.
- samarbeta med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i planarbetet Slakthusområdet etapp 3.
- i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen.
- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning och utveckling av fastigheter.

3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

- en väl fungerande fastighetsförvaltning anpassad till kort- och långsiktiga innehav
- en god standard på byggnader och mark så att de ger ett vårdat intryck
- en väl fungerande uthyrnings- och evakueringsverksamhet.
- en liten men effektiv beställarorganisation
- en väl fungerande koncernstruktur

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2024-12-31)

Mål på kort sikt

Aktiviteter

Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2024.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2024 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena följer nedan.
--	--

Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hysesintäkter säkras (enl. budget 2024)	<ul style="list-style-type: none"> - Bevakning/omförhandling av befintliga hyresavtal. - Aktiv uthyrning av vakanta lokaler.
Rörelsekostnader bevakas	<ul style="list-style-type: none"> - Kontinuerlig bevakning av DoU-kostnader. - Kontinuerlig bevakning av planerat UH (tids-, kostnads- och avvikelserapportering).
Företaget uppnår ett resultat efter finansnetto på minst - 56 mnkr	<ul style="list-style-type: none"> - Månatlig ekonomisk- och verksamhetsmässig uppföljning.
Investeringsprojekt genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	<ul style="list-style-type: none"> - Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas. - Upphandling och projektledning säkras. - Löpande redovisning av projektkostnader och tid. - God kontroll och rapportering. - Myndighetskrav bevakas
Bidra till att fler kommer ut på arbetsmarknaden	<ul style="list-style-type: none"> - Erbjuder två feriejobb i stadens regi samt en Stockholmsjobbare.
Den ekonomiska redovisningen är säkerställd	<ul style="list-style-type: none"> - Månads- och tertialbokslut av hög kvalitet. - Uppföljning mot budget, prognos, treårsplan samt investeringsprojekt. - Rapportering enligt plan till styrelse och Stadshus AB.

Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresgäster är nöjda med service	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästdialog. - Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer. - Väl genomförda hyresgästanpassningar.

God information och kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> - Individuella hyresgästmöten. - Gemensamma hyresgästmöten. - Kontinuerlig information och samordning avseende pågående byggprojekt och detaljplanearbete.
Aktiv roll i Ulvsunda, Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden	<ul style="list-style-type: none"> - Kontinuerliga kontakter med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret m.fl. - Fortsatt detaljplanearbete.
Styrelse och ägare är nöjda med företaget	<ul style="list-style-type: none"> - God beredskap inför framtida stadsutveckling. - Rapportering av verksamhet och ekonomi sker enligt plan. - Fortsatt arbete med internkontroll. - Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy. - Bistå fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter. - Möjligheter till förvärv prövas.

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Lokalbeståndet ska vara uthyrt	<ul style="list-style-type: none"> - Aktiv uthyrnings- och utvecklingsverksamhet.
Väl fungerande förvaltning och skötsel	<ul style="list-style-type: none"> - Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas. - Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapportering. - God planering av underhållsåtgärder.
Godtagbar fastighetsstandard	<ul style="list-style-type: none"> - Genomföra planerat underhåll enligt plan för utvecklingsfastigheter.
God fastighetsstandard	<ul style="list-style-type: none"> - Genomföra planerat underhåll enligt plan för långsiktigt ägande av fastigheter.
God säkerhet och trygghet	<ul style="list-style-type: none"> - Systematiskt brandskyddsarbete. - Arbeta utifrån gällande krishanteringsplan. - Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljöhantering vid förvaltning samt bygg- och anläggningsprojekt efterlevs.

Fastigheterna skall ge ett vårdat intryck	<ul style="list-style-type: none">- Klotter saneras inom 24 timmar.- Fokus på skötsel av publika ytor.
Ekologisk- och social hållbarhet	<ul style="list-style-type: none">- Fortsatta energibesparande åtgärder.- Resurseffektiv hantering av avfall i byggprojekt.- Bidra i arbetet med stadens fokusområden
Fungerande intern administration	<ul style="list-style-type: none">- Gott samarbete med extern förvaltare.- Väl fungerande rutiner för rapportering.- Moderbolagets interna administration fungerar väl.- Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag.

Strategi

För att kunna uppnå målen enligt ovan, genomföra de olika aktiviteterna samt i övrigt bli framgångsrika i verksamheten skall S:t Erik Markutveckling AB kännetecknas av:

- Fokus på uthyrning både på kort och längre sikt
- Förvaltningen inriktas på såväl kort som längre sikt
- Lokalanvändningen inriktas mot handel, kontor samt lager och distribution
- Aktivt deltagande i långsiktigt utvecklingsarbete för fastigheterna
- En liten egen organisation med extern förvaltning
- Korta beslutsvägar
- Gott samarbete och informationsutbyte med stadens bolag och förvaltningar

Uppföljning

Affärsplanen skall följas upp, utvärderas samt uppdateras regelbundet för att säkerställa att uppställda mål uppnås. Inför varje verksamhetsår ska affärsplanen uppdateras vilket också innebär att nya mål skall sättas.

- Affärsplanen utgör en del i budgetprocessen och utvärderas/revideras årligen
- Planen följs upp kontinuerligt under verksamhetsåret

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-12-20
Johanna Charlotta,Magnusson	2023-12-20
Per Magnus,Thulin	2023-12-20