

## **Fastighets AB G-mästaren kallas till sammanträde 1/2023**

**Tid** Tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30

**Plats** Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

### **Föredragningslista**

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt**  
STEM 2023/15
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**  
STEM 2023/30
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - G-mästaren**  
*Sekretess*  
STEM 2023/74
- 7 Budget 2023 -G-mästaren**  
STEM 2023/52
- 8 Affärsplan 2023 - G-mästaren**  
*Sekretess*  
STEM 2023/63
- 9 Uppföljning av projekt - Idrottscentrum, G-mästaren**  
*Sekretess*  
STEM 2023/82
- 10 Övrigt**

**Fastighets AB G-mästaren**

Kaplansbacken 10  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Telefon 08-508 29 000  
Fax 08-509 290 80  
info@sterikmark.se  
stockholm.se

**Nr 5/2022**

**Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i Fastighets AB G-mästaren**

Justeras

Anette Scheibe Lorentzi

Johanna Magnusson

**Närvarande:**

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Ledamot	Johanna Magnusson
Tjänstgörande suppleant	Sidrah Schaider
Suppleant	Ingrid Storm
Övriga	Åsa Wigfeldt
	Anna Ullberg

**Plats:**

Stockholms Stadshus AB

**§1. Utseende av justeringspersoner**

Att jämte ordföranden Anette Scheibe Lorentzi justera dagens protokoll utsågs ledamoten Johanna Magnusson.

**§ 2. Anmälan av protokoll**

Anmälades protokoll från styrelsemöte den 29 september 2022.

### § 3. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-21.

Styrelsen beslutade följande:

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 7 november 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Johan Castwall
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Johan Castwall, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

### § 4. Översyn av arbetsordning för styrelsen och val av styrelsens sekreterare

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-24.

Styrelsen beslutade följande:

1. Arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion godkänns
2. Anna Ullberg utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

### § 5. Tecknande av entreprenad och konsultavtal

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-01. *Sekretessbelagt enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap 1§, 19 kap 3§ och 31 kap 16§ 1 st.*

Styrelsen beslutade följande:

Anmälan om statusrapport godkänns.

### § 6. Övrigt

Inga övriga frågor.

Vid protokollet:

Anna Ullberg





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

**Till**  
Styrelsen

## **Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt**

### **Förslag till beslut**

Magnus Thulin utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 19 december 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Thomas Andersson
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Thomas Andersson, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

Åsa Wigfeldt  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-22

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

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2022**

### **Förslag till beslut**

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

### **Ärendet**

Bokslut för Fastighets AB G-mästaren redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Åsa Wigfeldt  
VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23

**Fastighets AB G-Mästaren**

Org nr. 556605-2170

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>UTFALL 2022</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>AVVIKELSE 2022</b>	<b>PROGNOS 2022</b>	<b>UTFALL 2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter lokaler	133 647	133 538	109	132 157	123 055
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>133 647</b>	<b>133 538</b>	<b>109</b>	<b>132 157</b>	<b>123 055</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-40 243	-39 193	-1 050	-40 645	-36 741
Administrativa kostnader	-5 520	-3 863	-1 657	-3 521	-3 642
Löpande underhåll	-2 508	-3 700	1 192	-3 700	-3 535
Planerat underhåll	-6 481	-6 900	419	-5 514	-7 281
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-54 752</b>	<b>-53 656</b>	<b>-1 096</b>	<b>-53 380</b>	<b>-51 199</b>
<b>Avskrivningar på byggnader</b>	<b>-20 199</b>	<b>-20 316</b>	<b>117</b>	<b>-20 244</b>	<b>-19 907</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>-74 951</b>	<b>-73 972</b>	<b>-979</b>	<b>-73 624</b>	<b>-71 106</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>58 696</b>	<b>59 566</b>	<b>-870</b>	<b>58 533</b>	<b>51 949</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-2 416	-2 058	-358	-2 058	-1 912
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-2 416</b>	<b>-2 058</b>	<b>-358</b>	<b>-2 058</b>	<b>-1 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>56 280</b>	<b>57 508</b>	<b>-1 228</b>	<b>56 475</b>	<b>50 037</b>
Bokslutsdispositioner	3 762	0	0	0	0
Koncernbidrag	-63 400	0	-63 400	0	-57 628
Skatt	650	-11 847	12 497	-11 634	1 582
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 708</b>	<b>45 661</b>	<b>-52 131</b>	<b>44 841</b>	<b>-6 009</b>

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Installation av laddstolpar

1 949 tkr

Reparation av corten skorstenar	1 460 tkr
Reparation av pumphus	1 190 tkr

**Fastighets AB G-mästaren**  
**Org nr 556605-2170**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Fastighets AB G-mästaren äger och förvaltar fastigheter samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett f d bryggeri, som omvandlats från industri till handelsplats med en uthyrningsbar yta om ca 93 000 kvm.

Avsikten med förvärvet var att förvärva mark för och främja framtida stadsutveckling. I avvaktan på detta hyrs fastigheterna ut till handel, kontor, lager och logistik etc.

Den 14 december 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för planläggning av Bällstahamn. Bolagets fastigheter Gjutmästaren 6 och 9 utgör den första etappen i planarbetet. Planeringen syftar till att tillvarata byggnadernas höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utifrån dess specifika förutsättningar till en central mötesplats i området med inriktning på bl. a idrott, handel och kultur. Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under första halvåret 2023.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

### **Ägarförhållanden**

Fastighets AB G-mästaren, organisationsnummer 556605-2170, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 31 december 2004. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	133 647	123 055	128 286	122 992
Resultat efter finansiella poster	tkr	56 279	50 036	57 886	50 822
Balansomslutning	tkr	448 114	452 772	455 027	452 587
Totalt eget kapital	tkr	79 104	81 813	87 824	94 061
Soliditet	%	17,65	18,73	20,00	21,43

Nyckeltal definitioner framgår av not 1.

## Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	79 100	8 724	87 824
Årets resultat		<u>-6 011</u>	<u>-6 011</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>79 100</b>	<b>2 713</b>	<b>81 813</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	79 100	2 713	81 813
Årets resultat		<u>-2 709</u>	<u>-2 709</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>79 100</b>	<b>4</b>	<b>79 104</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 713 748
Årets förlust	-2 708 630
	<hr/>
kronor	<u>5 118</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>5 118</u>
kronor	<u>5 118</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3, 4	133 647	123 055
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-54 752	-51 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-20 200	-19 907
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-74 952	-71 107
<b>Rörelseresultat</b>		58 695	51 948
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 418	-1 912
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-2 416	-1 912
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		56 279	50 036
Bokslutsdispositioner	7	-59 638	-57 628
Skatt på årets resultat	8	650	1 581
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 709</u>	<u>-6 011</u>



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	363 410	382 382
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	67 008	54 550
		<u>430 418</u>	<u>436 932</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	6 897	5 314
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>437 315</u>	<u>442 246</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		5 040	3 718
Aktuella skattefordringar		-	1 346
Övriga kortfristiga fordringar		3 800	3 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 959	2 018
		<u>10 799</u>	<u>10 526</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 799</u>	<u>10 526</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>448 114</u>	<u>452 772</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>	13		
Aktiekapital		79 100	79 100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		2 713	8 724
Årets förlust		-2 709	-6 011
		4	2 713
<b>Summa eget kapital</b>		79 104	81 813
<b>Obeskattade reserver</b>		-	3 762
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 514	1 068
Skulder till koncernföretag		341 566	337 875
Aktuella skatteskulder		1 576	-
Övriga skulder		882	858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	22 472	27 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		369 010	367 197
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		448 114	452 772

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	58 695	51 948
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar	20 200	19 907
- Koncernbidrag	-63 400	-57 628
Erhållen ränta	2	-
Erlagd ränta	-2 418	-1 912
Betald skatt	-932	-
	<hr/>	<hr/>
	12 147	12 315
Ökning (-) /minskning ( ) kundfordringar	-1 322	-2 953
Ökning(-) /minskning ( ) övriga kortfristiga fordringar	1 047	247
Ökning ( ) /minskning (-) leverantörsskulder	1 446	-1 002
Ökning ( ) /minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	367	4 759
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	13 685	13 366
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 685	-13 366
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-13 685	-13 366
<b>Likvida medel vid årets början</b>	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisnings (K3).

#### **Koncernförhållanden**

Bolaget ingår i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

#### **Aktuell inkomstskatt**

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
Hyresgästanpassningar	Enligt kontrakt

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

### **Pågående arbeten**

I bolaget redovisas kostnaderna i den takt uppdraget utförs och faktureras, den del som ökar det bokförda värdet på fastigheten redovisas som pågående nyanläggningar i balansräkningen. Först då uppdraget slutförts, redovisas den del som är värdehöjande i uppdraget mot byggnadsvärdet.

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasingtagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### *Leasetagare*

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte

annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Intäkter för sålda varor och utförda tjänster med avdrag för lämnade rabatter och som ingår i företagets normala verksamhet.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2 Intäkternas fördelning**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter lokaler	130 056	119 022
Övriga hyresintäkter	3 357	3 704
Övriga intäkter	234	329
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>133 647</u>	<u>123 055</u>

**Not 3 Operationella leasingavtal**

**Operationella leasingavtal - leasegivare**

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 1 209 tkr

(1 636 tkr).

Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förfaller till betalning inom ett år	20 302	72 962
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	3 672	13 200
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>23 974</u>	<u>86 162</u>

**Not 4        Transaktioner med närstående**

**Inköp och försäljning mellan koncernbolag**

Av årets inköp avser 5 716 524 kronor (4 216 622 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 34 044 401 kronor (31 929 301 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 0 kronor (0 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 2 411 070 kronor (1 912 392 kronor) räntor till andra koncernbolag.

**Not 5        Ersättning till revisorer**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-28	-30
Summa	<u>-28</u>	<u>-30</u>

**Not 6        Övriga externa kostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	-31 064	-36 694
Reparation och underhåll	-8 989	-10 996
Fastighetsskatt	-8 758	-7 868
Övriga fastighetskostnader	-5 941	-5 358
Summa	<u>-54 752</u>	<u>-51 200</u>

**Not 7        Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnade koncernbidrag	-63 400	-57 628
Förening periodiseringsfond	3 762	-
Summa	<u>-59 638</u>	<u>-57 628</u>



**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	650	1 581
Skatt på årets resultat	<u>650</u>	<u>1 581</u>
Redovisat resultat före skatt	-3 359	-7 592
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6%)	692	1 564
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	8	21
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	<u>-50</u>	<u>-4</u>
Redovisad skattekostnad	<u>650</u>	<u>1 581</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	507 690	505 308
Årets aktivering	<u>1 227</u>	<u>2 382</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	508 917	507 690
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 810	-148 165
Årets avskrivningar	<u>-18 937</u>	<u>-18 645</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 747	-166 810
Utgående restvärde enligt plan	<u>323 170</u>	<u>340 880</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Markanläggning</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 247</u>	<u>25 247</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 247</u>	<u>25 247</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 780	-11 518
Årets avskrivningar	<u>-1 262</u>	<u>-1 262</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 042</u>	<u>-12 780</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 205</u>	<u>12 467</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 035</u>	<u>29 035</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 035</u>	<u>29 035</u>
Utgående restvärde byggnader och mark	<u>363 410</u>	<u>382 382</u>

Verkligt värde för samtliga fastigheter uppgår till 1 300 Mkr (1 717 Mkr). Bolagets fastigheter har per bokslutsdagen externvärderats. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningarna om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	54 550	43 566
Under året nedlagda kostnader	13 685	13 366
Omföring till byggnad	<u>-1 227</u>	<u>-2 382</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>67 008</u>	<u>54 550</u>

**Not 11 Uppskjuten skattefordran**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avser skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga restvärden och bokföringsmässiga restvärden	6 897	5 314
Summa	<u>6 897</u>	<u>5 314</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tomträttsavgäld	275	275
Upplupna hyresrabatter	1 098	679
ÖFasta avtal, leverantörer	405	228
Upplupna intäkter	181	836
Summa	<u>1 959</u>	<u>2 018</u>

**Not 13 Antal aktier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Antal aktier per balansdagen	79 100	79 100

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fjärrvärme	877	886
Fastighetsel	889	931
Förutbetalda intäkter	14 873	16 671
Övriga poster	5 833	8 908
Summa	<u>22 472</u>	<u>27 396</u>

**Not 15 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Thomas Andersson  
Vice ordförande

Johanna Magnusson  
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

*Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL*

**Handläggare**  
Fredrik Røjme  
Telefon: 08-50829918

**Till**  
Styrelsen

## Förvaltningsrapport 2022 - G-mästaren

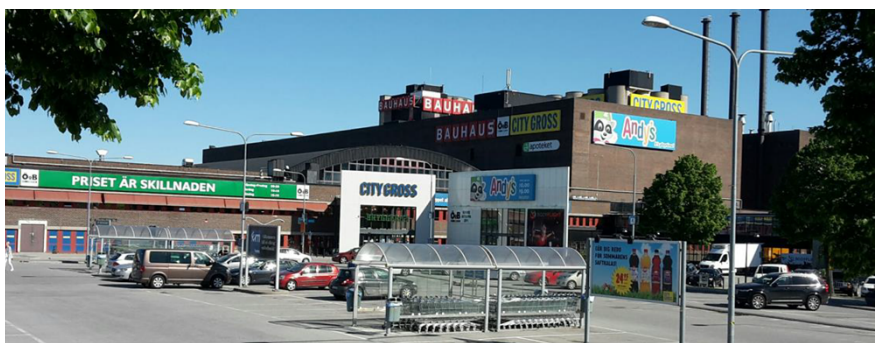
### Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

### Ärendet

#### Gjutmästaren 6 och 9, Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Pripps bryggeri i Ulvsunda. Fastigheten är byggd 1969 och har ett taxeringsvärde på 995 mnkr. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels-, lager- och logistikfastighet. Av totalt närmare 100 000 kvm uthyrningsbar yta är 45 000 kvm handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, Leos Lekland och Stockholm Vatten och Avfall.



### Investeringar

*Beslutade av styrelsen under 2022*

Inga investeringar beslutade av styrelsen.

*Investeringar – Beslutade av VD under 2022*

Reparation av tredje Cortenskorstenen: 490 000 kr.

Reparation av pumphus: 1 200 000 kr

VD har avropat fortsatt uppdragsledning för planprojektet i gjutmästaren för 350 tkr.

VD har avropat teknisk utredning avseende flytt av SVOAs lager för 500 tkr.

Markarbete och elinstallation för el-laddstolpar för 1 050 tkr.

Beställning av laddstolpar för 727 tkr.

### **Teknisk förvaltning och byggprojekt**

Arbete med att kartlägga behov för kommande infrastruktur i fastigheten har utförts under året och fortgår i samband med projektering av idrottscentrum.

I arbetet med energiuppföljning har det konstaterats att ett antal undermätare varit trasiga och behövt bytas. Utredning har även utförts kring ej uppmätt el för hyresgästerna och en del brister uppdagats. Åtgärd av bristerna har slutförts för att säkerhetsställa att hyresgästerna debiteras utifrån sin förbrukning.

Ett nytt tillfälligt miljösoptum är iordningställt i närheten av SVOAs soptum. Ett permanent utrymme planeras i kommande ombyggnation av fastigheten.

Utredning kring fastigheten framtida elmatning pågår mellan projektledning för utvecklingsprojektet och Ellevio.

Huvudalternativet är en ny högspänningsanslutning. Den samlade bedömningen är att investeringen för att trygga driften av befintlig anläggning är för stor för den korta tid den behövs. Risken för driftstörning tas om hand i projektet istället.

Dialog förs även med Norrenergi för att ansluta fastigheten till fjärrkylennätet. Stockholm Exergi har inte fjärrkyla i området.

Uppdagade sättningar i pelare hos Bauhaus har åtgärdats.

Reparation av befintligt pumphus är utförd. Befintliga pumpar var i dåligt skick och behövde bytas ut för att trygga dagvatten- och avloppshantering i fastigheten.

Reparation av cortenskorstenarna är färdig. Skorstenarna är kulturmärkesskyddade och skall bevaras.

I samråd med förvaltningen på Newsec beslutade Bolaget att prioritera om insatserna i underhållsplanen. Prioritet har att lagts på uppstädning av utrymmen från Bryggertiden, t ex Prippsarkivet, tömning av oljecistern, rensning av lösöre i hus 7 och delar av hus 5 samt inventering och tömning av ytterligare två cisterner.

Åtgärderna ersätter ett antal tidigare planerade projekt avseende inre och yttre underhåll.

Under hösten har 20 st el-laddstolpar installerats på fastigheten. I beställning av laddstolparna ha Bolaget ansökt om bidrag vilket man fått beviljat. Laddstolparna skulle tas i bruk i början av 2023,

tyvärr uppstod brand i ställverk där el-matning till laddstolparna kopplats in, vilket försenat uppstartandet.

Under slutet av 2021 utfördes energikartläggning av fastigheten, med hänsyn tagen till kommande utvecklingsarbete. Ett antal energibesparande åtgärder lyftes fram, där förvaltning och drift sett över åtgärd som kunnat utföras utan investering. Större åtgärder, i form av utbyte av aggregat, installation av solceller etc. planeras in i kommande fastighetsutvecklingsprojekt.

### **Uthyrning och hyresgäster**

Fastigheten har vid årsskiftet en hög uthyrningsgrad. Kvarvarande vakanser är ett f.d. projektkontor (465 kvm) samt en del lagerytor högst upp i hus 5 (höghusdelen). Det vakanta kontoret har börjat nyttjas som platskontor för kommande idrottsprojekt.

I början av året har flertal hyresavtal sagts upp för avflyttning för att tomställa ytor inför kommande ombyggnation för nya idrottsanläggningen. Alla hyresgäster utom två har haft avstående från besittningsskydd. Bolaget har träffat förlikning med en av hyresgästerna med besittningsskydd, medan dialog förs med den andra. Ingen av hyresgästerna är någon större förhyrning.

Bolaget har fört dialog med Mathem kring deras utflyttning till sina nya lokaler i Larsboda. Mathem framförde önskemål att skjuta fram utflyttning till slutet av mars 2023. Bolaget har tecknat överenskommelse med uppskov med avflyttning till 2023-03-31. I samband med uppskovet av Mathems avflyttning har samtliga tidigare uppsagda hyresgäster som berörs av ombyggnaden för idrottscentrum erbjudits motsvarande förlängning till 2023-03-31. Ö & B har redan fattat beslut om att stänga ner verksamheten i slutet av februari 2023.

Bolaget har under hösten anlitat RSD, en konceptutredningskonsult, med uppdrag att komma med förslag på innehåll i övriga delar av byggnaden som kompletterar planerad idrotts- och kulturinriktning. Uppdraget påbörjas i slutet av 2022, och färdigställs i början av 2023.

Bolaget har i slutet av 2022 tecknat nytt hyresavtal med Bauhaus för inflyttning i Valsverket 10. I samband med tecknandet har Bolaget tecknat ett uppskovavtal för avflyttning från Gjutmästaren till att senast ske 2023-12-31.

Nyinflyttade hyresgästen Bromma Indoor Golf med lokal i hus 12 under SVOA har flaggat för betalningssvårigheter. I slutet av året har hyresgästen konkret föreslagit att Indoor Golf Group skall överta hyresavtalet. Bolaget har förhandlat kring förutsättningar för det, och landat i en överenskommelse som förväntas tecknas i början av 2023.

Samarbetet med idrottsförvaltningen fortsätter kring byggandet av ett nytt idrottscentrum. Mycket arbete kopplat till fördelning av framtida kostnader och ansvar. Revidering av investeringskalkylen pågår utifrån de sista ändringarna av omfattning, byggkostnadsutveckling och inflationen inför det planerade genomförandebeslutet. KF fattade inriktningsbeslut under februari 2022 och Bolaget och idrottsförvaltningen planerar nu för genomförandebeslut under Q1 2023. Fortsatt beslutsprocess för projektet redovisas särskilt för styrelsen.

Dialog med SVOA rörande hyresavtal för ett nytt lager pågår. Programhandling har tagits fram för eventuell samordning med entreprenaden för Idrottscentrum. Målet är att SVOA långsiktigt ska vara etablerade i fastigheten med både kontor och lager. För den kommande idrottsanläggningen behöver SVOA:s stora lager flyttas inom fastigheten.



### Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej påbörjat
Arbeta för att ny detaljplan antas 2022.		x	
Ta fram en utvecklings- och affärsplan med grund i stadens och bolagets vision om fastighetens utveckling.	x		
Utredda byggnadernas och lokalernas framtida användning.		x	
Ta fram reviderad 5-års budget med hänsyn tagen till en successiv utveckling och totalrenovering av fastigheten.	x		
Teckna hyresavtal med idrottsnämnden avseende nytt idrottscentrum		x	
Fortsätta planeringen av kajgatan/strandområdet/panncentralen med inriktning på idrotts-, kultur- och besöksnäring med större besöksflöden.		x	
Ta fram en handlingsplan för befintliga hyresgäster och bevaka hyresavtal under 2022 för att anpassa dem till det planerade utvecklingsprojektet, framförallt Mathems avtal och lokaler.	x		
Samordna fastighetens behov av planerat underhåll med planerat utvecklingsprojekt.	x		
Utredda alternativ för elförsörjning till fastigheten utifrån kartlägningsrapport för det framtida behovet.		x	
Planera för renovering av kajen nedanför hus 7		x	
Fortlöpande informera hyresgäster och övriga intressenter om pågående plan- och utvecklingsprojekt.		x	
Utredda utökat matutbud i fastigheten	x		

Detaljplanens antagande har avvaktats för säkerhetsställa beslutsprocessen med idrottsanläggningen. Utredning av kommande användning har påbörjats och pågår. Utredning om elförsörjning pågår i infrastrukturprojekt. Information till hyresgästerna har skickat ut, och sker kontinuerligt med projektets uppstart.

### Framtid och utveckling

Den nya detaljplanen omfattar hela fastigheten men ger inga nya byggrätter. I den första etappen av fastighetens omvandling

etableras idrottsanläggningen, två mindre parker, förbättrad tillgänglighet och anslutningar till omgivande områden genom utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Nya användningar kommer att vara möjliga för alla byggnader. Genom att industrianvändningen begränsas till icke störande verksamheter och en allmän gata planeras mellan Masugnsvägen och Bryggerivägen medverkar Bolaget till att möjliggöra fortsatt planering och genomförande från stadsbyggnads- och exploateringskontorens sida i nästa etapp, Norra Bällsta hamn. Bolaget har tillsvidare avböjt medverkan i den etappen.

Planen med underlagsrapporter för den nya detaljplanen blev färdig strax före sommaren 2022. Under hösten har stadsbyggnadskontoret förberett ärendet till sin nämnd och förhandlingar med exploateringsnämnden om ett exploateringsavtal har skett.

Samordningen av beslutsprocess och tidplan med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fortsätter. Fortsatt beslutsprocess för projektet redovisas särskilt för styrelsen.

Åsa Wigfeldt  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-27

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

**Till**  
Styrelsen

## Budget 2023

### Förslag till beslut

Förslag till budget 2023 godkänns.

### Ärendet

Förslag till budget 2023 för Fastighets AB G-Mästaren redovisas i bilagd resultaträkning.

Åsa Wigfeldt  
VD

### Bilaga

Resultaträkning budget 2023

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23

# Fastighets AB G-mästaren

Org nr. 556605-2170

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	69 375	133 647	123 055
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>69 375</b>	<b>133 647</b>	<b>123 055</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	-38 577	-40 243	-36 741
Administrativa kostnader	-2 833	-5 520	-3 642
Löpande underhåll	-3 000	-2 508	-3 535
Planerat underhåll	-970	-6 481	-7 281
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-45 380</b>	<b>-54 752</b>	<b>-51 199</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-55 112</b>	<b>-20 199</b>	<b>-19 907</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-31 117</b>	<b>58 696</b>	<b>51 949</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-10 346	-2 416	-1 912
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-10 346</b>	<b>-2 416</b>	<b>-1 912</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-41 463</b>	<b>56 280</b>	<b>50 037</b>
Bokslutsdispositioner	0	-59 638	-57 628
Skatt	8 541	650	1 582
<b>Periodens resultat</b>	<b>-32 922</b>	<b>-2 708</b>	<b>-6 009</b>

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Kajgatan

Byte brandlarmsdetektorer

700 tkr

100 tkr

Byte belysningarmatur hus 5, plan 7

100 tkr

*Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL*

**Handläggare**  
Fredrik Røjme  
Telefon: 08-50829918

**Till**  
Styrelsen

## Affärsplan 2023 – Fastighets AB G-mästaren

### Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB G-mästaren godkänns.

### Ärendet

#### Gjutmästaren 6 & 9



### Fastighetsbeskrivning

Ägare:	Fastighets AB G-mästaren
Org.nr:	556605-2170
Byggår:	1970
Förvärvsår:	2004
LOA:	93 035 kvm
Taxeringsvärde:	995 mnkr (Hyreshusenhet: 976,4 mnkr + Industrienhet: 18,8 mnkr)
Marknadsvärde:	1 300 mnkr (årsskiftesvärdering 2022–2023)



Elförbrukning: 12 918 MWh (139 kWh/kvm) (2022)  
Värmeförbrukning: 6 144 MWh (66 kWh/kvm) (2022)

### **Allmän information**

Gjutmästaren 6 & 9 ligger i Ulvsunda industriområde och uppfördes 1970 för bryggeriverksamhet (Pripps Bryggerier som sedan blev Carlsberg). Fastigheten består av ett kontorshus, en verkstadsbyggnad samt en i huvudsak sammanhängande industribyggnad (totalt 14 huskroppar). Fastigheten är blåklassad av Stockholms Stadsmuseum, vilket innebär att den har högsta bevarandevärde.

Fastigheten förvärvades av S:t Erik Markutveckling 2004 i samband med att bryggeriverksamheten lades ner. Syftet med förvärvet var att omvandla fastigheten till bland annat bostäder. På grund av att tidplanen för nedläggningen av Bromma Flygplats ändrades från 2011 till 2038 så blev omvandlingen av fastigheten framskjuten och bolaget fick istället i uppgift att utveckla den tidigare industrifastigheten till en volymhandelsplats. Utöver det har Stockholm Vatten & Avfall etablerat sitt huvudkontor och andra delar av sin verksamhet i fastigheten.

I linje med stadens utvecklingsplaner för Ulvsundaområdet och omdaning från industriområde till blandad stad med bostäder och verksamheter har bolaget startat en detaljplaneprocess med start-pm i juni 2017. Sedan 2018 har detaljplaneförslag arbetats fram med målsättningen att ha en antagen detaljplan 2023. Ambitionen är att utveckla fastigheten i en första etapp avseende de befintliga industribyggnaderna. Inriktningen är främst idrotts- och kulturverksamhet med inslag av besöksnäring och handel.

I nära anslutning till fastigheten finns tvärbanestation Norra Ulvsunda med förbindelse till Solna Station norrut, Sickla söderut samt en gren till Bromma flygplats, vilken även kommer att byggas ut norrut (Kistagrenen).

### **Vision**

I linje med stadens vision etablera grunden till nya flöden och upplevelser för en framtida attraktiv blandstad i Ulvsunda.

Skapa en flexibel, trygg och tillgänglig fastighet för nya segment i byggnader som ska leva i ytterligare 50 år.

## **Affärsidé**

Behålla befintliga hyresgäster så långt det är möjligt utan att äventyra de kommande planerna på utveckling. Behålla Stockholm Vatten och Avfall som långsiktig hyresgäst inom fastigheten. Med utgångspunkt i idrott och kulturverksamhet finna lämpliga verksamheter som långsiktigt kompletterar utbudet av idrott och kultur i fastigheten.

## **Övergripande ekonomiskt läge**

Fastighetens hyror är i stort sett normala för området. Intäkterna kommer att minska kraftigt under 2023 då flertalet hyresgäster kommer att avflytta.

Hus 1, 2, 5, 11 och 17 har börjat tömmas på hyresgäster och per den 31 mars 2023 har de flesta hyresgäster avflyttat. Bauhaus flyttar vid årsskiftet 2023/24. Stockholm Vatten och Avfall hyr ca 8 900 kvm lager i Hus 2 och avsikten är att flytta lagret till Hus 1 under år 2024.

Hus 12 omfattar ca 8 300 kvm och avser främst kontor för Stockholm Vatten och verksamheterna kommer enligt planen att vara oförändrade.

Hus 15 avser en separat garagebyggnad där hyresavtalet med Stockholm Vatten kommer att löpa på enligt avtalet under 2023.

Hus 19 med vindtunnel har en verksamhet som kommer att löpa på oförändrat under 2023.

Hus 7 omfattar ej iordningsställda utrymmen med maskiner och inredning från bryggeriverksamheten.

När den nya detaljplanen är antagen kommer det vara möjligt att teckna långsiktiga hyresavtal.

Drift- och underhållskostnader kommer att påverkas i samband med projektgenomförandet. Delar av driftkostnaderna kommer att reduceras och underhållskostnader såsom löpande underhåll kommer att minska. Åtgärder måste alltså göras för att säkerställa säkerhets-, trygghets- samt myndighetskrav.

## **Övergripande tekniskt läge**

Den tekniska statusen på fastigheten är i linje med en 50 år gammal industrifastighet som successivt anpassats. Med tanke på fastighetens ålder har den inom vissa områden nått till sin tekniska livslängd. I samband med den planerade hyresgäst Anpassningen för idrottsverksamheten kommer fastighetens tekniska infrastruktur åtgärdas för att möjliggöra för idrottsanläggningens driftsättning. Parallellt kommer fastighetens successiva modernisering och upprustning av de tekniska installationerna och dess infrastruktur att planeras för att möjliggöra och underlätta den långsiktiga visionen. Även den miljöskuld som kvarstår från tidigare industrianvändning har bolaget för avsikt att hantera tillsammans med att utveckla byggnaderna och närmiljön i enlighet med stadens vision 2040.

## **SWOT**

### Styrkor

- En välkänd fastighet
- Stockholm Vatten och Avfall som långsiktig hyresgäst
- Gott om parkeringsplatser
- Närhet till Bromma flygplats och Bromma Blocks
- Tvärbanan i nära anslutning (Norra Ulvsunda)
- Attraktivt läge med angränsning till flera kommuner

### Svagheter

- Byggnadens tekniska standard
- Miljöskuld
- Störningar från kommande byggprojekt
- Trafiksituation i närområdet (Ulvsundaleden-Norrbyleden)

### Möjligheter

- Stark potential i kommande stadsutveckling
- Stärka kulturprofilen i fastigheten och öka medvetenheten om fastighetens potential
- Intressant säljobjekt i framtiden (etappförsäljning)

### Hot

- Detaljplanearbetet drar ut på tiden
- Framtida politiska beslut gällande Bromma flygplats
- Inbrott och skadegörelse i området/grannskapet i samband med Ulvsundaområdets utveckling
- Kostnadsökning och leveranssvårigheter för byggprojekt

## **Hyresläge**

Hyresnivåer i Ulvsunda/Västerort ligger i intervallerna nedan enligt marknadshyresundersökning CityMark, Savills och dialog med Mäklare Komfast.

Kontor: 1 400 – 2 000 kr/kvm (sämre standard)  
2 500 - 3 200 kr/kvm (högre standard)  
Lager: 800 - 1 000 kr/kvm  
Butik: 1 100 - 1 500 kr/kvm

Fastigheten har en industrikaraktär och kontoren passar således huvudsakligen produktions/ logistikbolag. Vår bedömning är därför att marknadshyran ligger i de nedre spannen för området, runt 1 700 kr/kvm, påverkat av standarden/ klimat på lokalen. Kontoret i Hus 12 har en högre standard och marknadshyran bedöms vara 2 500 – 3 000 kr/kvm.

Fastighetens ypperliga strategiska läge ur logistiksypunkt gör att vi bedömer marknadshyran för lagerlokaler som hög för området, runt 1 000 kr/kvm och något uppåt, påverkat av standard på lokalen.

Fastigheten har bra tillgänglighet för bilburna besökare och närhet till tvärbanan för de som tar sig till och från fastigheten kommunalt. Då flertalet butiker flyttar ut under 2023 så behöver butiken i sig vara en destination för att fungera på platsen. Sett till rådande butikshyror på handelsplatsen bör marknadshyran ligga runt 1 100 kr/kvm upp till 1 500 kr/kvm för bra butikslokaler. I närliggande större handelsplatser är hyran ca 2 000 – 4 000 kr/kvm i butiker mellan 500 – 10 000 kvm.

### **Uthyrningsmarknad**

För besökande till fastigheten är läget gott då fastigheten ligger nära tvärbanans station Norra Ulvsunda och har utmärkta förutsättningar för bilburna besökare.

Uthyrningsmarknaden för fastigheten är relativt god, men områdets kommande omdaning och att utvecklingen är i tidigt skede kan ha viss hämmande effekt.

Fastigheten innehåller stora volymer lagerlokaler. Fastighetens strategiska läge vad det gäller lager och distribution gör att läget är attraktivt.

### **Målsättning 2023**

- Antagen detaljplan Q3 2023.
- Att uppsagda hyresgäster avflyttar på utsatt datum.
- Minska bolagets kostnader i samband med hyresgästernas utflyttning.

- Optimera kostnader i samband med att kvarteret töms.
- Bibehålla en bra och trivsamt funktion för hyresgästen Stockholm Vatten och Avfall.
- Möjliggöra för kvarsittande hyresgäster.
- Hålla kvarteret levande under utvecklingsprojektet
- Utifrån kommunikationsplanen marknadsföra planerad utveckling av fastigheten.
- Utifrån framtagna koncept utreda framtida önskade verksamheter i området.
- Starta utredning inför en eventuell renovering av kajen och Hus 7
- Starta utredning och uthyrning av Hus 1

### **Aktiviteter 2023**

- Planera för många hyresgästers utflyttning och ha kontinuerlig dialog med berörda hyresgäster.
- Bevaka hyresavtalen och vid behov anpassa dem till den pågående detaljplanprocessen.
- Genomföra avflyttningsbesiktningar och säkerställa att hyresgäster återställer lokalerna i enlighet med gällande hyresavtal.
- Anpassa serviceavtal och drifttider/ temperaturer.
- Anpassa löpande och planerat underhåll till projektets standard och tidplan i den mån det går.
- Utredning avseende möjlighet till reducering av fastighetsskatt pga vakanta lokaler.
- Utreda utökat matutbud i fastigheten.
- Ha dialog med Stockholm Vatten om vilka funktioner de önskar finns på området.
- Fortlöpande informera hyresgästerna om projektet.
- Påbörja uthyrningsarbete med framtagande av strategi och uthyrning
- Utreda tekniska förutsättningar för uthyrningar till nya hyresgäster

Åsa WigfeldtÅsa Wigfeldt  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-27

*Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL*

**Handläggare**  
Stefan Mossvall  
Telefon: 070-573 43 66

**Till**  
Styrelsen

## Lägesredovisning projekt Idrottscentrum mm

### Förslag till beslut

Projektrapporten godkänns

### Lägesredovisning

Styrelsen beslutade den 3 november 2021 om fortsatt utredning under 2022 avseende fördjupat programarbete, framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och projektering fram till genomförandebeslut med 29 mnkr upp till totalt ca 80 mnkr.

Byggherrens projektledning handlades upp under juni och juli och Newsec tilldelades uppdraget.

En entreprenör har handlats upp under hösten 2022 med start av projektering och utredningar i samverkan under våren 2023. Detta arbete pågår. Process för återbruk har initierats under februari för projektet och fastigheten i stort.

Dialog förs med hyresgästen SVOA om flytt av befintligt lager för att möjliggöra Idrottscentrum. Dialog med idrottsförvaltningen kring ett hyresavtal pågår.

Beloppen nedan avser projektets budgeterade och prognostiserade investering.

**S:t Erik Markutveckling**  
Fastighets AB G-mästaren

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

Projekt	Beslut i styrelsen	Inv. budget (inkl. risk)	Slutkostnadsprognos	Klart
<b>Idrottscentrum</b>	2021-11-03	29,0 mnkr	28,0 mnkr	2023-06-30

Projektets tidplan har förskjutits något. Nu planerar projektledningen för byggstart efter sommaren efter ett godkännande i KF avseende investeringar samt en ny detaljplan.

Projektets framdrift och risker avrapporteras till projektets styrgrupp, för närvarande var 6:e vecka. I och med pågående krig och Covid-19s fortsatta påverkan på världsmarknaden så finns det en stor osäkerhet i de kalkyler som nu tas fram för projektet. Kalkylerna från september 2022 räknas nu upp med senast kända index. Successiv kalkylering, parallellt med projekteringen kommer att ske under våren 2023.

Åsa WigfeldtÅsa Wigfeldt  
VD



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-27