

## **S:t Erik Markutveckling AB kallas till sammanträde 2/2023**

**Tid** Fredagen den 31 mars 2023 kl. 09:00

**Plats** Stadshus AB - Riddaren

### **Föredragningslista**

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av  
föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026  
STEM 2023/100**
- 5 Finansiell månadsrapport  
STEM 2023/101**
- 6 Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd  
beredskap (SOU 2022:57, SSAB 2023/7  
STEM 2023/5**
- 7 VD informerar**
- 8 Övrigt**

## **Protokoll 1/2023**

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde tisdagen  
den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB,  
Stadshuset, 3 tr

**Ledamöter**

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande  
Thomas Andersson Vice ordförande §§1-6  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler §§7-17 ersätter Thomas Andersson

**Ersättare**

Sidrah Schaidler §§1-6  
Ingrid Storm (OPOL)

**Övriga närvarande**

Ulla-Britt Ling-Vannerus Lekmannarevisor §§1-6  
Åsa Wigfeldt VD  
Anna Ullberg Ekonomichef  
Magnus Thulin Sekreterare  
Anna Nording Tjänsteman §§1-6  
Magda Bertz Wågström Tjänsteman §§1-6

**Justerare**

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

**Paragraf**

§§1-17

**Sekreterare**

Magnus Thulin

## **§ 1**

### **Sammanträdets öppnande och godkännande av föredragningslistan**

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna utsänd föredragningslista med justering avseende rubriksättning för §7 och §13 samt med tillägget om dukad bilaga till §15.

## **§ 2**

### **Utseende av justeringspersoner**

#### **Beslut**

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

## **§ 3**

### **Anmälan av protokoll**

#### **Beslut**

Anmälades protokoll från styrelsemöte den 6 december 2022.

## **§ 4**

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

STEM 2023/13

#### **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 Schaidar

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.

### **Handlingar i ärendet**

- 1108386 (Godkänd - R 1) Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

## **§ 5**

### **Bokslut och årsredovisning 2022**

STEM 2023/28

### **Beslut**

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

### **Handlingar i ärendet**

- 1111581 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1105056 Resultaträkning och balansräkning 2022, koncernen
- 1105059 Resultaträkning 2022, moderbolaget
- 1105064 EY: "Rapport över revision av årsbokslut", februari 2023
- 1105069 ILS-rapport
- 1109162 Årsredovisning 2022 ej sign
- 1105071 Uppföljning av internkontrollplan 2022
- 1105072 Uppföljning av affärsplan 2022

## **§ 6**

### **Årsrapport 2022 från Stadsrevisionen**

STEM 2023/43

### **Beslut**

Styrelsen godkänner bolagets tjänsteutlåtande som yttrande över årsrapport 2022.

### **Handlingar i ärendet**

- 1112180 (Godkänd - R 1) Årsrapport från Stadsrevisionen

- 1111201 Årsrapport 2022 från Stadsrevisionen

## **§ 7**

### **Dataskyddsombudets årsrapport 2022**

STEM 2023/4

#### **Beslut**

Anmälan av dataskyddsombudets årsrapport för 2022 godkänns.

#### **Handlingar i ärendet**

- 1108437 (Godkänd - R 1) Dataskyddsombudets årsrapport 2022
- 1107968 GDPR årsrapport 2022

## **§ 8**

### **Förvaltningsrapport 2022**

STEM 2023/83

#### **Beslut**

Förvaltningsrapporten för 2022 godkänns.

#### **Handlingar i ärendet**

- 1115295 (Godkänd - R 3) Förvaltningsrapport 2022 S:t Erik Markutveckling

## **§ 9**

### **Budget och affärsplan 2023**

STEM 2023/45

#### **Beslut**

1. Förslag till budget och affärsplan 2023 godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2023 uppgår till 3 800 mnkr.

#### **Handlingar i ärendet**

- 1111542 (Godkänd - R 1) Budget och affärsplan 2023
- 1106994 Resultaträkning koncern
- 1106998 Resultaträkning moderbolag
- 1107000 Limiter 2023

- 1107006 Affärsplan 2023
- 1107010 Verksamhetsplan 2023

**§ 10**  
**Internkontrollplan 2023**  
STEM 2023/46

**Beslut**

1. Internkontrollplan 2023 för koncernen S:t Erik Markutveckling godkänns.
2. System för intern kontroll godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- 1111549 (Godkänd - R 1) Internkontrollplan 2023
- 1105104 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023. SEKRETESS
- 1105106 System för intern kontroll

**§ 11**  
**Stämmombud 2023**  
STEM 2023/44

**Beslut**

Utsedda ombud och deras uppdrag godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- 1107678 (Godkänd - R 1) Stämombud 2023
- 1105164 Årsstämmor 2023 inom koncernen Stockholms Stadshus AB, KcS 2023-01-30

**§ 12**  
**Kompletterande ägardirektiv**  
STEM 2023/47

**Beslut**

Styrelsen antar kompletterande ägardirektiv.

**Handlingar i ärendet**

- 1110317 (Godkänd - R 1) Kompletterande ägardirektiv

- 1103698 Bil. 2022-11-16 KF beslut avseende kompletterande ägardirektiv
- 1103731 Bil. 2022-12-20 KF beslut avseende kompletterande ägardirektiv

### **§ 13**

#### **S:t Erik Markutvecklings arkivbeskrivning inklusive arkivorganisation**

STEM 2023/48

#### **Beslut**

Styrelsen antar reviderad arkivbeskrivning inklusive arkivorganisation med ansvarsfördelning.

#### **Handlingar i ärendet**

- 1108984 (Godkänd - R 1) Uppdaterad arkivbeskrivning med arkivorganisation
- 1105715 Arkivbeskrivning för S:t Erik Markutveckling AB 2018 -
- 1105721 Dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, bilaga till arkivbeskrivning

### **§ 14**

#### **Riktlinje för EU-policyarbete**

STEM 2023/3

#### **Beslut**

Styrelsen antar riktlinje för EU-policyarbete.

#### **Handlingar i ärendet**

- 1103534 (Godkänd - R 1) Riktlinje för EU-policyarbete
- 1087959 S:t Erik Markutveckling ABs riktlinje för EU-policyarbete

### **§ 15**

#### **Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering, SSAB 2022/157**

Svar på motion

STEM 2023/1

## **Beslut**

Anmälan av kontorsyttrande godkänns.

## **Handlingar i ärendet**

- 1101830 (Godkänd - R 1) Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering, SSAB 2022/157
- STEM 2023/1-1.1 Motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering

## **§ 16**

### **VD informerar**

Inget att informera.

## **§ 17**

### **Övrigt**

Inga övriga frågor.



## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| <b>Namn</b>               | <b>Datum</b> |
|---------------------------|--------------|
| JOHANNA,MAGNUSSON         | 2023-03-09   |
| Anette Elisabeth,Lorentzi | 2023-03-09   |

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

**Till**  
Styrelsen

## Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026

### Förslag till beslut

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026 godkänns

### Sammanfattning

| S:t Erik Markutveckling (koncern) | Utfall 2022   | Budget 2023    | Plan 2024      | Plan 2025     | Plan 2026     |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Omsättning                        | 352 124       | 260 049        | 243 889        | 287 270       | 367 072       |
| Rörelsens kostnader exkl avskr    | -168 137      | -162 462       | -148 780       | -157 435      | -161 266      |
| Av- och nedskrivningar            | -72 211       | -93 365        | -72 835        | -58 729       | -75 384       |
| Resultat före finansnetto         | 111 776       | 4 222          | 22 274         | 71 106        | 131 122       |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>95 530</b> | <b>-41 160</b> | <b>-22 340</b> | <b>-1 139</b> | <b>45 611</b> |
| Investeringar                     | 30 303        | 316 080        | 463 965        | 358 120       | 196 970       |

Resultat efter finansnetto år 2024 beräknas uppgå till -22 mnkr. Resultatnivån för år 2025-2026 beräknas uppgå till -1 respektive 46 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojektet Idrottscentrum i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2024-2026.

### Ärendet

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

**S:t Erik Markutveckling**

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

## Kort om verksamheten och dotterbolagen

S:t Erik Markutveckling har 14 dotterbolag, varav två holdingbolag, 11 fastighetsägande bolag och ett vilande bolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till ca 220 000 kvm och finns i innerstaden och i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. Uthyrningsgraden i bolagets fastigheter är generellt god och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. I fastigheten Gjutmästaren 6 pågår ett utvecklingsarbete och fastigheten ska fyllas med bland annat en idrottsanläggning, kultur och annan besöksverksamhet. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 mdkr.

**Fastighets AB G-mästaren** med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har under flera år utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats med flera butiker och lager. Bolaget har under 2022 sagt upp de hyresgäster som påverkas av kommande utvecklingsprojekt, t ex City Gross, Bauhaus och Mathem.

Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Målsättningen är att en ny detaljplan ska antas under första halvåret 2023 som möjliggör en utveckling av fastigheten. Under treårsperioden 2024-2026 ska delar av bryggeribyggnaden byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 23 500 kvm med fyra/fem fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. Arbeta med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler kommer pågå under hela treårsperioden och ske i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

**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. Byggnaden planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för skoländamål.

**Fastighets AB Charkuteristen** innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Söderstaden. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas för närvarande av ett pågående detaljplanearbete.

**Langobardia AB** innehar en tomträtt i Västberga med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

**Fastighets AB Godsfinkan** innehar tomträtten till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget avser att starta ett planarbete för att göra skolans lokaler planenliga. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade. Då fastigheten är långsiktig, avser Bolaget att inventera och utreda möjligheten för laddstolpar och solceller på byggnaden.

**Fastighets AB Grosshandlarvägen** innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet, Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4, och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. 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. Vasslan 4 är en långsiktig fastighet och förutsättningarna för solceller och laddstolpar utreds under treårsperioden.

**Fastighets AB Kylrummet** innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. I Banankompaniet har en ny kulturaktör etablerat sig med inriktning på bl. a konsert- och eventverksamhet. Båda byggnaderna är fullt uthyrda. Bolaget avser även att utreda förutsättningar för laddstolpar i anslutning till byggnaderna då dessa är långsiktiga.

**S:t Erik Tullhusen AB** äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Tullhusen innehåller restauranger och bageri med serveringar öppna för allmänheten. På Stadsgårdskajen har Bolaget förlängt avtalet med Fotografiska i Stora Tullhuset och har en nära dialog med kulturaktören Kollektivet Livet som verkar i Stadsgårdsterminalen. Bolaget avser att återuppta planarbete på Skeppsbron med inriktning på att befästa nuvarande verksamhet i byggnaderna.

**Fastighets AB Flanören** äger fyra byggnader på ofri grund på Norr Mälarstrand, Blasieholmen och Strandvägen. Byggnaderna har en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm.

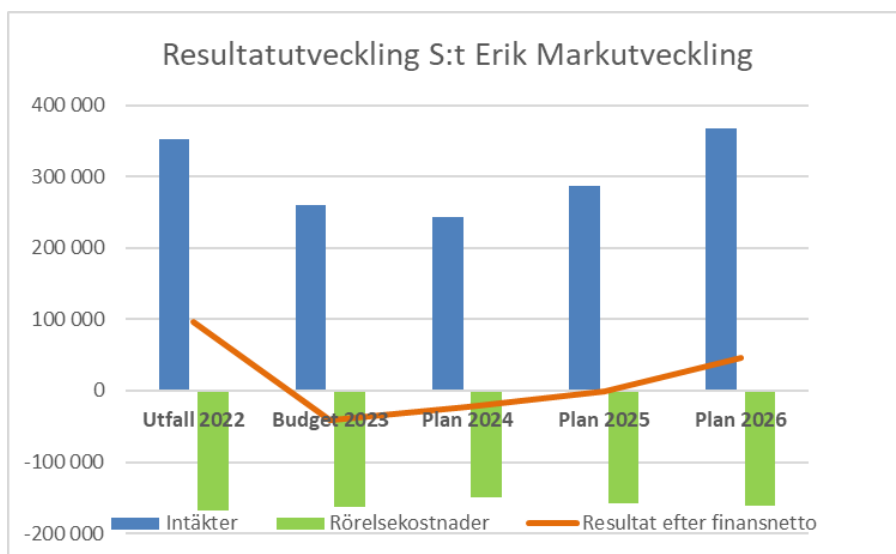
**S:t Erik Frihamnen AB** äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom 5-10 år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

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

#### Ekonomi

| <b>S:t Erik Markutveckling (koncern)</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2023</b> | <b>Plan 2024</b> | <b>Plan 2025</b> | <b>Plan 2026</b> |
|--|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Omsättning                               | 352 124            | 260 049            | 243 889          | 287 270          | 367 072          |
| Rörelsens kostnader exkl avskr           | -168 137           | -162 462           | -148 780         | -157 435         | -161 266         |
| Av- och nedskrivningar                   | -72 211            | -93 365            | -72 835          | -58 729          | -75 384          |
| Resultat före finansnetto                | 111 776            | 4 222              | 22 274           | 71 106           | 131 122          |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>        | <b>95 530</b>      | <b>-41 160</b>     | <b>-22 340</b>   | <b>-1 139</b>    | <b>45 611</b>    |
| Investeringar                            | 30 303             | 316 080            | 463 965          | 358 120          | 196 970          |

Resultat efter finansnetto år 2024 beräknas uppgå till -22 mnkr. Resultatnivån för år 2025-2026 beräknas uppgå till -1 respektive 46 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojektet Idrottscentrum i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.



### *Intäkter*

Omsättningen för år 2024 beräknas uppgå till 244 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (48 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (41 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (37 mnkr).

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

### *Kostnader*

Rörelsekostnaderna beräknas år 2024 uppgå till 149 mnkr. Driftskostnaderna, 141 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Rörelsekostnaderna beräknas successivt öka under år 2025-2026.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till 8 mnkr för år 2024, vilket är en minskning jämfört med utfall 2022 och budget 2023. För år 2025 och 2026 beräknas underhållskostnaderna uppgå till samma nivå som 2024. Ca 5-6 mnkr/år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder. I flera av bolagets fastigheter planeras utbyte av armaturer till LED.

Koncernens **av- och nedskrivningar** beräknas uppgå till 61 mnkr år 2024. Del av detta avser nedskrivning av de delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver rivras för att möjliggöra idrottsprojektet. Avskrivningarna beräknas till en lägre nivå 2025 för att sedan öka 2026 då idrottsprojektet aktiveras.

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

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

#### *Investeringar*

I Fastighets AB G-mästaren beräknas totala investeringar under perioden 2024-2026 uppgå till 1 000 mnkr, och består huvudsakligen av idrottscentrum, infrastruktur, mark/park och hyresgästanpassningar.

Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i flera andra dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanearbeten under 2024-2026.

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

#### ***Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2023-2025***

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

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

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

*Enligt ägardirektiven ska bolaget:*

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

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

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

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

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

## Kommunfullmäktiges indikatorer

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



## **Strategier**

För att lyckas med uppdraget att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2024 enligt stadens ILS-system, där bolagets mål hämtas från affärsplanerna.

Konsekvenser för S:t Erik Markutveckling av andra förändringar än de som redovisats ovan har inte beaktats i föreliggande underlag till budget 2024 och plan 2025-2026.

Åsa Wigfeldt  
VD

## **Bilagor**

1. Treårsplan 24-26 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
2. Treårsplan 24-26 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-03-27

S:t Erik Markutveckling AB

|                                   | Utfall 2022    | Budget 2023    | Plan 2024      | Plan 2025      | Plan 2026      |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b><u>Intäkter</u></b>            |                |                |                |                |                |
| Hysesintäkter                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Övriga intäkter                   | 10 947         | 10 700         | 12 200         | 12 200         | 12 200         |
| <b>Summa intäkter</b>             | <b>10 947</b>  | <b>10 700</b>  | <b>12 200</b>  | <b>12 200</b>  | <b>12 200</b>  |
| <b><u>Kostnader</u></b>           |                |                |                |                |                |
| Administration                    | -15 742        | -20 000        | -20 000        | -20 000        | -20 000        |
| Avskrivningar                     | -6             | -10            | -10            | -10            | -10            |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>     | <b>-15 748</b> | <b>-20 010</b> | <b>-20 010</b> | <b>-20 010</b> | <b>-20 010</b> |
| <b>Resultat före finansnetto</b>  | <b>-4 801</b>  | <b>-9 310</b>  | <b>-7 810</b>  | <b>-7 810</b>  | <b>-7 810</b>  |
| Finansnetto                       | -5 551         | -12 500        | -13 250        | -14 650        | -15 200        |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>-10 352</b> | <b>-21 810</b> | <b>-21 060</b> | <b>-22 460</b> | <b>-23 010</b> |
| <br>                              |                |                |                |                |                |
| <b>Investeringar</b>              | <b>38</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

Koncernen S:t Erik Markutveckling

|                                   | Utfall 2022     | Budget 2023     | Plan 2024       | Plan 2025       | Plan 2026       |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                   | Koncern         | Koncern         | Koncern         | Koncern         | Koncern         |
| <b>Intäkter ( tkr )</b>           |                 |                 |                 |                 |                 |
| Hysesintäkter                     | 351 424         | 259 349         | 243 189         | 286 570         | 367 072         |
| Övriga intäkter                   | 700             | 700             | 700             | 700             | 700             |
| <b>Summa intäkter</b>             | <b>352 124</b>  | <b>260 049</b>  | <b>243 889</b>  | <b>287 270</b>  | <b>367 772</b>  |
| <b>Kostnader ( tkr )</b>          |                 |                 |                 |                 |                 |
| Drift                             | -148 921        | -149 152        | -140 707        | -149 314        | -153 526        |
| Löpande underhåll                 | -8 211          | -7 105          | -5 258          | -5 696          | -6 505          |
| Planerat underhåll                | -11 005         | -6 205          | -2 815          | -2 425          | -1 235          |
| <b>Rörelsekostnader</b>           | <b>-168 137</b> | <b>-162 462</b> | <b>-148 780</b> | <b>-157 435</b> | <b>-161 266</b> |
| Avskrivningar                     | -53 047         | -76 013         | -61 350         | -47 777         | -64 432         |
| Koncernjusteringar                | -19 164         | -17 352         | -11 485         | -10 952         | -10 952         |
| <b>Resultat före finansnetto</b>  | <b>111 776</b>  | <b>4 222</b>    | <b>22 274</b>   | <b>71 106</b>   | <b>131 122</b>  |
| Finansnetto                       | -16 246         | -45 382         | -44 614         | -72 245         | -85 511         |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>95 530</b>   | <b>-41 160</b>  | <b>-22 340</b>  | <b>-1 139</b>   | <b>45 611</b>   |
| <b>Investeringar</b>              | <b>30 303</b>   | <b>316 080</b>  | <b>463 965</b>  | <b>358 120</b>  | <b>196 970</b>  |

**Investeringar:**

|                                 |                |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fastighets AB G-mästaren        | 455 625        | 352 300        | 192 800        |
| Fastighets AB Grosshandlarvägen | 1 000          | 500            | 500            |
| Fastighets AB Godsfinckan       | 1 700          | 1 450          | 1 450          |
| Fastighets AB Kylrummet         | 900            | 750            | 1 050          |
| Langobardia AB                  | 1 600          | 1 170          | 1 170          |
| Fastighets AB Valsverket        | 600            | 0              | 0              |
| Fastighets AB Flanören          | 150            | 150            | 0              |
| S:t Erik Tullhusen AB           | 1 700          | 650            | 0              |
| S:t Erik Frihamnen AB           | 0              | 500            | 0              |
| Fastighets AB Hamburg           | 690            | 650            | 0              |
|                                 | <b>463 965</b> | <b>358 120</b> | <b>196 970</b> |

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

**Till**  
Styrelsen

## **Finansiell månadsrapport**

### **Förslag till beslut**

Föreliggande rapport läggs till handlingarna.

### **Ärendet**

S:t Erik Markutvecklings skuld uppgick vid slutet av februari månad 2023 till 1 502 mnkr. Detta innebär att 39,5 % av befintlig limit är utnyttjad per 2023-02-28. Räntan för februari var 1,61 %.

Bifogad rapport som är upprättad av stadsledningskontorets enhet för redovisning och finansstrategi, redovisar kommunkoncernens finansiella ställning per 2023-02-28 samt prognos för utlåningsränta inklusive marknadskommentar.

Åsa Wigfeldt  
VD

### **Bilaga**

Finansiell månadsrapport S:t Erik Markutveckling, februari 2023.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-03-22

# Finansiell månadsrapport

## S:t Erik Markutveckling AB

### februari 2023

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

#### Bolagets skuld

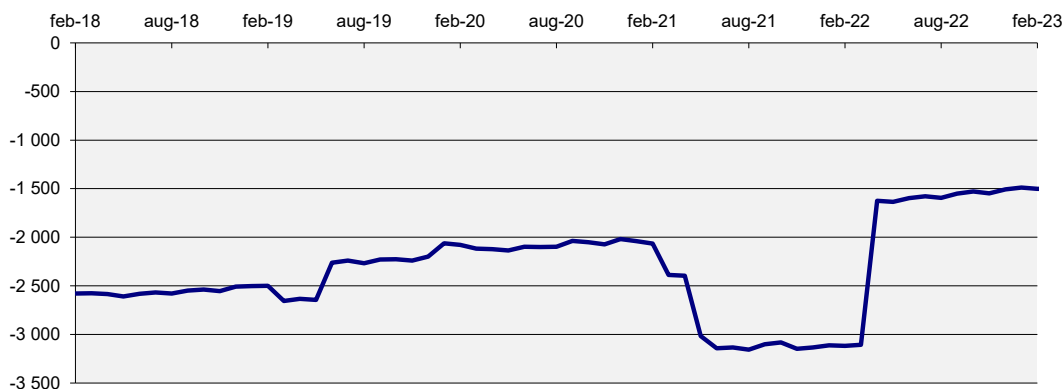
Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 1 502 mnkr. Totalt är det en ökning med 13 mnkr sedan förra månaden, 39,5% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 1,61%.

Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

| (mnkr)          | 2023-02-28 | 2023-01-31 | Limit   | Utnyttjat |
|-----------------|------------|------------|---------|-----------|
| Internt lån     | 1 502      | 1 489      | 3 800,0 | 39,5%     |
| Borgensåtagande | 1          | 1          |         |           |
| Totalt          | 1 503      | 1 490      |         |           |

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



#### Kommunkoncernens finansiella ställning

Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter.

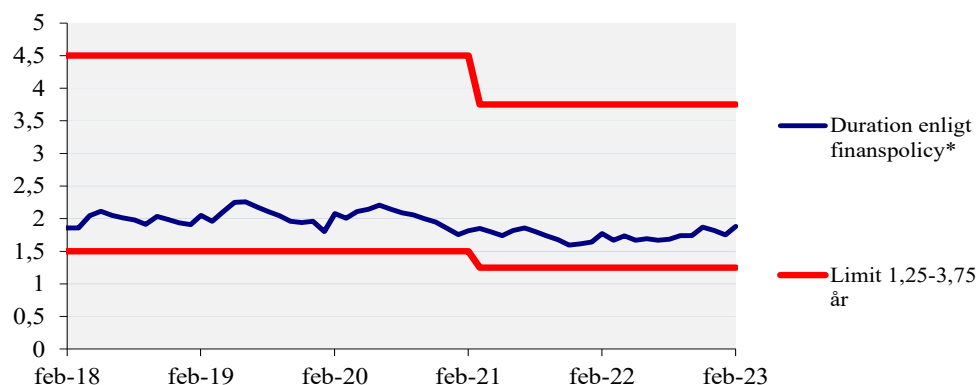
*Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning\*

|                                | 2023-02-28 | 2023-01-31 | Limit          |
|--------------------------------|------------|------------|----------------|
| Extern upplåning totalt (mnkr) | 68 499     | 66 689     | max 80 000     |
| Extern nettoupplåning (mnkr)   | 65 412     | 65 667     |                |
| Duration (år)                  | 1,88       | 1,75       | inom 1,25-3,75 |
| Ränteförfall inom 1 år         | 39,3%      | 41,6%      | max 75%        |
| Kapitalförfall inom 1 år       | 19,1%      | 15,2%      | max 45%        |
| Betalningsberedskap (mnkr)     | 15 573     | 13 318     | min 5 000      |

\* *Finansiell månadsrapport för februari 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 29 mars 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.*

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

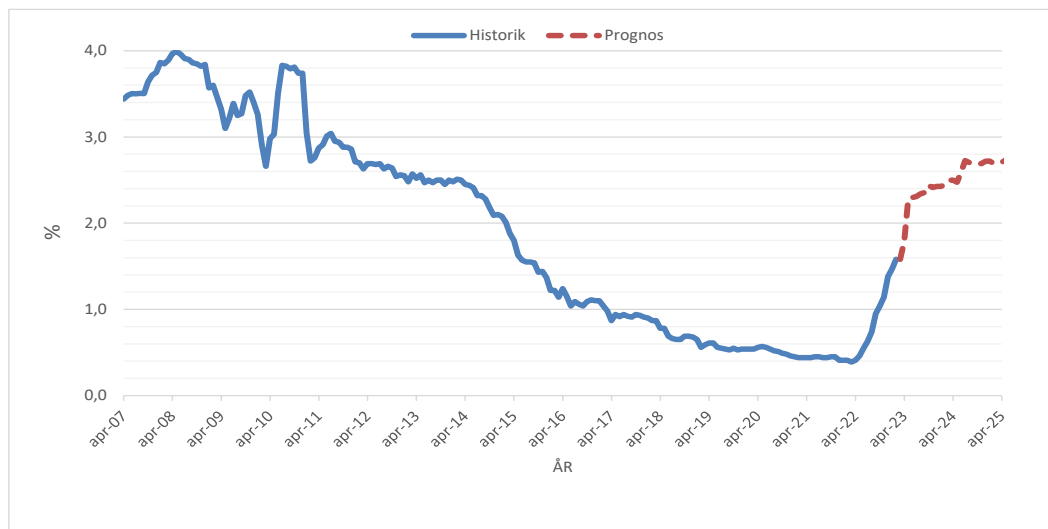


\* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

### Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar en prognos för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden samt historik sedan 2006. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor).

Diagram 3: Historik och prognos för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



Stadens modell för fastställande av marknadsmässig avgift och ränta gäller sedan den 1 juli 2020. Marginaler för kommunkoncernens bolag är därmed anpassade till respektive bolag på löpande basis. Inlåningsmarginal uppgår för närvarande till -0,20 procent och utlåningsmarginal varierar mellan 0,14 till 0,22 procent. Nivåer uppdaterades den 1 januari 2023 och gäller till den 30 juni 2023.

### Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 37,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets ränteuppgång ger motsvarande räntekostnad om 52,3 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 15,0 mnkr.



*Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning*

| Månad  | Utlåningsränta |
|--------|----------------|
| mar-23 | 1,72           |
| apr-23 | 1,72           |
| maj-23 | 1,95           |
| jun-23 | 2,55           |
| jul-23 | 2,57           |
| aug-23 | 2,59           |
| sep-23 | 2,66           |
| okt-23 | 2,68           |
| nov-23 | 2,79           |
| dec-23 | 2,83           |
| jan-24 | 2,85           |
| feb-24 | 2,86           |
| mar-24 | 2,93           |
| apr-24 | 3,00           |
| maj-24 | 3,01           |
| jun-24 | 3,07           |
| jul-24 | 3,24           |
| aug-24 | 3,43           |
| sep-24 | 3,49           |
| okt-24 | 3,51           |
| nov-24 | 3,52           |
| dec-24 | 3,56           |
| jan-25 | 3,63           |
| feb-25 | 3,65           |
| mar-25 | 3,67           |
| apr-25 | 3,70           |
| maj-25 | 3,72           |
| jun-25 | 3,81           |
| jul-25 | 3,98           |
| aug-25 | 4,17           |
| sep-25 | 4,21           |
| okt-25 | 4,23           |
| nov-25 | 4,24           |
| dec-25 | 4,26           |
| jan-26 | 4,28           |
| feb-26 | 4,40           |

**Marknadskommentarer per 2023-02-28****Bilaga I****Sammanfattning**

**D**en underliggande inflationen (d.v.s. exklusive mat och energi) ökade oväntat i USA till 4,7 procent på årsbasis under januari.

Kinesiskt inköpschefsindex för industrin steg kraftigt under februari.

Inflationstakten i euroområdet sjönk till 8,5 procent i februari. Den underliggande inflationen blev 5,6 procent

Sveriges BNP minskade med 0,2 procent under fjärde kvartalet 2022. För helåret blev BNP-tillväxten 2,6 procent.

Den svenska inflationen mätt som KPIF minskade under januari till 9,3 procent. Den underliggande inflationen var dock högre än väntat.

Inköpschefsindex för industrin var oförändrad och har nu legat under tillväxtnivån sju månader i rad.

Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämningsläget i den svenska ekonomin ökade med 2,4 enheter i februari till 85,7.

Finansministern betonade under en presskonferens att Sveriges ekonomi befinner sig i ett besvärligt läge. Så länge inflationen är hög kan hushållen inte förvänta sig några nya större stöd.

**Internationellt**

**D**en underliggande inflationen (core PCE) ökade oväntat i USA till 4,7 procent på årsbasis under januari. Föregående månad var siffran 4,6 procent och förväntningarna var en sänkning till 4,3 procent. Den amerikanska centralbanken Federal Reserve som följer måttet noga har signalerat att centralbanken vill se fler tecken på att inflationen bromsar in tillräckligt för att nå inflationsmålet. Fortsätter den underliggande inflationen att öka kommer centralbanken troligen tvingas genomföra fler stora räntehöjningar. Marknaden förväntar sig för närvarande tre höjningar på 0,25 procentenheter innan halvårsskiftet och att räntan under året kulminerar runt 5,5 procent, vilket är högre än vad som förväntades innan de senaste inflationssiffrorna publicerades. Styrräntan ligger för närvarande på 4,5 – 4,75 procent.

Kinesiskt inköpschefsindex för industrin steg kraftigt under februari till 52,6 jämfört med 50,1 föregående månad. Det var klart högre än den samlade analytikerprognosen på 50,5. Att Kina nu övergett sin nolltolerans mot Covid-19 bidrar positivt till den starka utvecklingen.

**Europa**

**I**nflationstakten (HIKP) i euroområdet sjönk till 8,5 procent i februari jämfört med 8,6 procent i januari enligt

Eurostats snabbestimat. Den underliggande inflationen blev 5,6 procent mot konsensus på 5,3 procent. Marknaden prissätter nu att ECB kommer att höja med 0,5 procentenheter i mars och en nästan lika stor höjning i april, också mer än tidigare.

## Sverige

Sveriges BNP minskade med 0,2 procent under fjärde kvartalet 2022, vilket var mindre än väntat minus 0,6 procent. Kvartalet tyngdes av betydande motvind för företagens investeringar och hushållens konsumtion. För helåret 2022 blev BNP-tillväxten 2,6 procent. Det är betydligt lägre än vad flera av de ledande prognosmakarna förutspådde i början av 2022. Konjunkturinstitutet prognosticerade då en tillväxt på 3,4 procent.

Den svenska inflationen mätt som KPIF minskade under januari till 9,3 procent jämfört med 10,2 procent föregående månad. Månadsförändringen har främst påverkats av lägre priser på el, möbler och transport. Livsmedel fortsätter att öka ihop med restaurangbesök och logi. Den underliggande inflationen (exklusive energi) blev dock högre än förväntat, 8,7 procent mot 8,2 procent. Ökningen bidrog till att marknaden skruvade upp sina förväntningar på Riksbankens framtida räntehöjningar. I skrivande stund räknar marknaden med en höjning på 0,50 procentenheter i april, samt ytterligare minst 0,25 procentenheter på mötet i juni.

Inköpschefsindex i den svenska industrin var oförändrat i februari på 47,0. Det var sjunde månaden i rad som indexet hamnade under 50 som är gränsen för tillväxt/kontraktion. Nedgången i industrin

fortsätter men i en avtagande takt och flera tecken tyder på att industrikonjunkturen håller på att bottna. Index för rå- och insatsvarupriser föll dock i februari till den lägsta nivån på över två år vilket på sikt skapar förhoppningar om en lägre inflation.

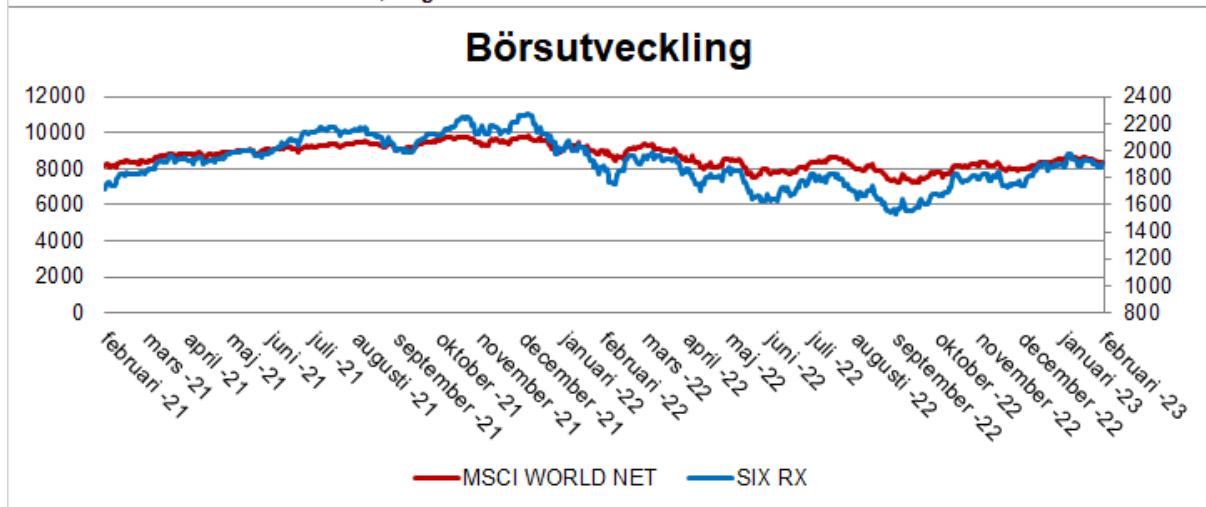
Konjunkturinstitutets barometerindikator som mäter stämningssläget i den svenska ekonomin ökade med 2,4 enheter i februari till 85,7. Ett värde under 100 indikerar att ekonomin växer långsammare än normalt. Störst ökning var det i tjänstesektorn vars indikator steg med 3,0 enheter till 89,5 medan bygg- och anläggningsverksamhet minskade med 2,1 enheter till 94,5. Tillverkningsindustrins indikator steg i februari efter att ha minskat åtta månader i rad. Även om flera sektorer ökade i februari är stämningssläget fortsatt svagt för alla områden utom tillverkningsindustrin.

Finansministern betonade att Sveriges ekonomi befinner sig i ett besvärligt läge under en presskonferens. Svenska hushåll är räntekänsliga, vilket leder till att både konsumtion och aktiviteten på bostadsmarknaden sjunker när räntorna stiger snabbt. Så länge inflationen är hög är regeringen bakbunden och tvingas föra en förhållandevis restriktiv ekonomisk politik. Hushållen kan därmed inte räkna med några nya större stödinsatser i närtid.

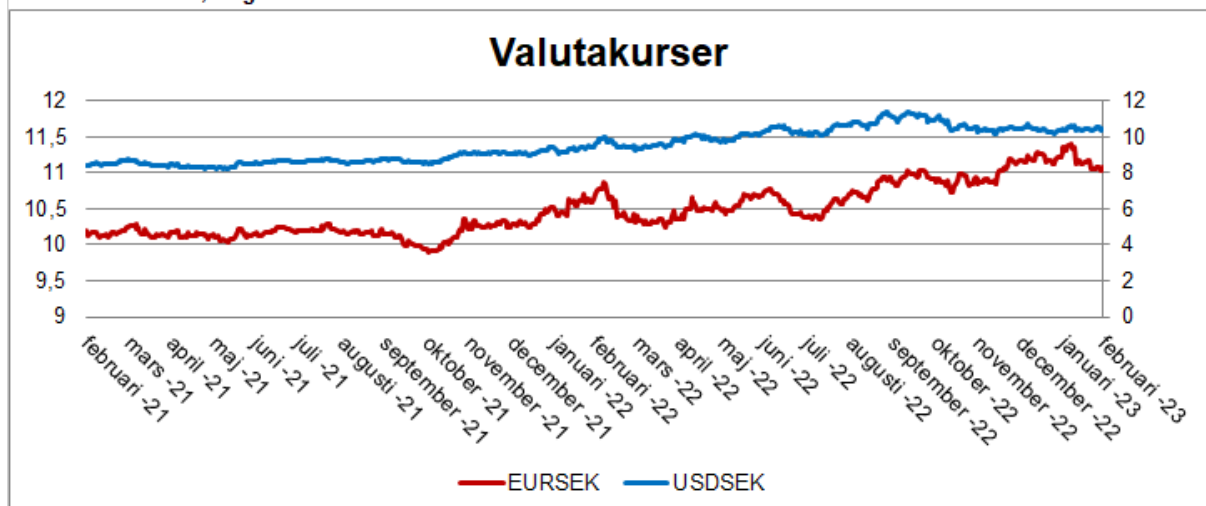
Det breda svenska börsindexet (OMXSPI) har stigit med 1,2 procent under februari och 9,2 procent sedan årsskiftet.

Den svenska kronan är relativt oförändrad mot US-dollar sedan föregående månad. En US-dollar kostade 10,5 kronor i slutet av februari. Kronan har stärkts mot euron med 2,6 procent sedan januari och i slutet av februari kostade en euro 11,1 kronor.

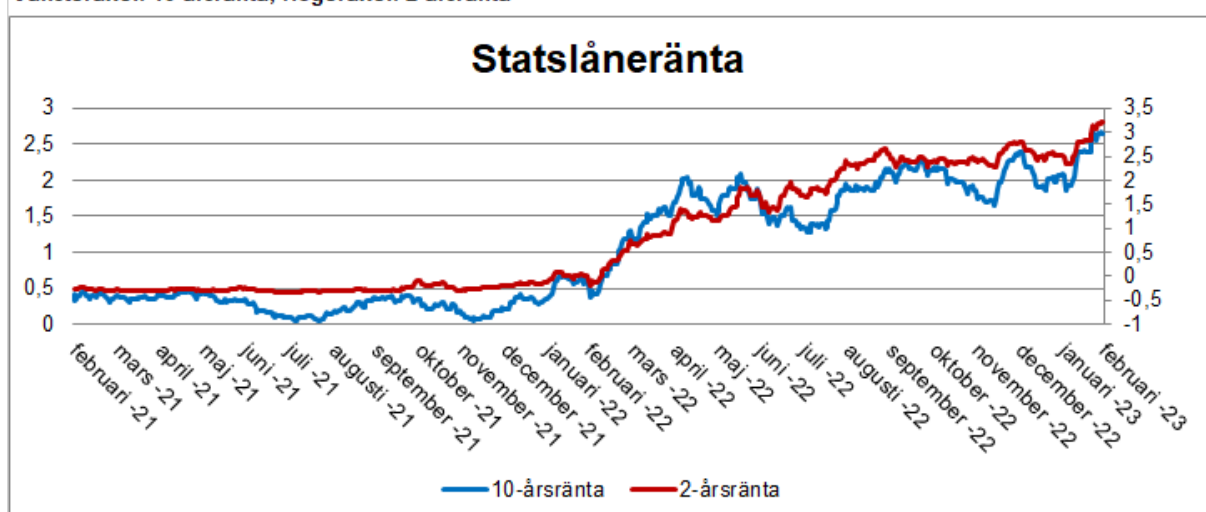
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



**Handläggare**  
Magnus Thulin  
Telefon: 0850829938

**Till**  
Styrelsen

## **Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57), SSAB 2023/7**

Svar på remiss

### **Förslag till beslut**

Styrelsen godkänner anmälan av svar på remiss om ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57).

### **Ärendet**

Stockholms Stadshus AB har till S:t Erik Markutveckling AB översänt en remiss om ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57).

Svar på remissen ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 6 mars 2023. Bolagets remissvar bifogas i bilaga "Svar på remiss om ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57)".

Remissen finns tillgängliga i sin helhet hos administrationen för S:t Erik Markutveckling eller på Regeringens hemsida; [Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap - Regeringen.se](https://www.regeringen.se/om-regeringen/planering-och-folksamhet/beredskap-och-skydd)

### **Bilaga**

Svar på remiss om ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57).

Åsa Wigfeldt  
VD

**S:t Erik Markutveckling**

Kaplansbacken 10  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
[info@sterikmark.se](mailto:info@sterikmark.se)  
[sterikmark.se](https://sterikmark.se)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-03-10

## **Ett stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd beredskap (SOU 2022:57)**

Svar på remiss (SSAB 2023/7)

### **Bolagets synpunkter**

Bolagets fastighetsbestånd är i huvudsak ämnat att omvandlas och ge plats åt ny bebyggelse i framtiden. Tiden fram till dess ska bolagets bestånd ge så god avkastning som möjligt. Rörande de fastigheter där bolaget har skyddsrum är det således viktigt att det finns möjlighet till statlig ersättning för åtgärder som behöver utföras om befintliga skyddsrum ska kunna uppnå erforderlig standard. Vid beslut om omvandling av bolagets fastigheter till bostäder och arbetsplatser är det även av vikt att det i samband med att byggnaderna rivs kan ges skyndsamma beslut om avveckling av skyddsrum samt om det ska uppföras ersättningsskyddsrum.

Bolaget är försiktigt positiv till utredningens bedömning att det är staten som bör stå för de huvudsakliga merkostnaderna avseende skyddsrum, samtidigt som det är svårt att få en bild av hur stora de ekonomiska konsekvenserna blir för bolaget och i förlängningen staden. Bolaget ser till exempel behov av att det tydliggörs vad som menas med fastighetsägarens försumlighet.

Åsa Wigfeldt  
VD