

Protokoll 2/2023

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde fredagen
den 31 mars 2023 kl. 09:00-11:00, Stadshus AB - Riddaren

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaider

Övriga närvarande

Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Thomas Andersson

Paragraf

§4

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 4

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026

STEM 2023/100

Beslut

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026 godkänns, villkorat beslut i berörda dotterbolags styrelser.

Handlingar i ärendet

- 1144114 (Godkänd - R 2) Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026
- 1135176 Bilaga 1 Treårsplan 24-26 S:t Erik Markutveckling AB, moderbolag
- 1135174 Bilaga 2 Treårsplan 24-26 S:t Erik Markutveckling AB, koncern

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
Resultat efter finansnetto	95 530	-41 160	-22 340	-1 139	45 611
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. Arbete 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.

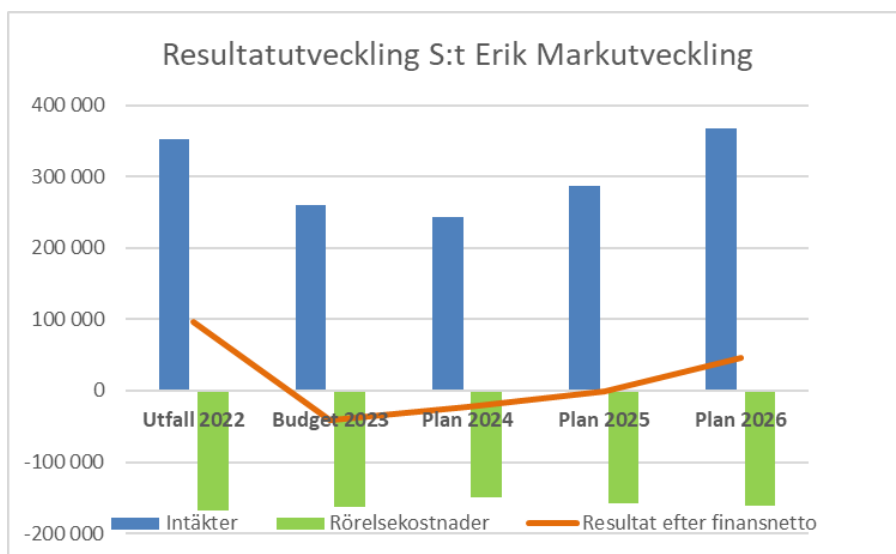
S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom 5-10 år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

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

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
Resultat efter finansnetto	95 530	-41 160	-22 340	-1 139	45 611
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
Obligatorisk nämndindikator				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	83	83	84
Obligatorisk nämndindikator				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	80 %	81 %	82 %
Obligatorisk nämndindikator				
	Andel elektroniska inköp	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

Strategier

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

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

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

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

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Treårsplan 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
<u>Intäkter</u>					
Hysesintäkter	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	10 947	10 700	12 200	12 200	12 200
Summa intäkter	10 947	10 700	12 200	12 200	12 200
<u>Kostnader</u>					
Administration	-15 742	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivningar	-6	-10	-10	-10	-10
Summa rörelsekostnader	-15 748	-20 010	-20 010	-20 010	-20 010
Resultat före finansnetto	-4 801	-9 310	-7 810	-7 810	-7 810
Finansnetto	-5 551	-12 500	-13 250	-14 650	-15 200
Resultat efter finansnetto	-10 352	-21 810	-21 060	-22 460	-23 010
Investeringar	38	0	0	0	0

Koncernen S:t Erik Markutveckling

	Utfall 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern
Intäkter (tkr)					
Hysesintäkter	351 424	259 349	243 189	286 570	367 072
Övriga intäkter	700	700	700	700	700
Summa intäkter	352 124	260 049	243 889	287 270	367 772
Kostnader (tkr)					
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
Rörelsekostnader	-168 137	-162 462	-148 780	-157 435	-161 266
Avskrivningar	-53 047	-76 013	-61 350	-47 777	-64 432
Koncernjusteringar	-19 164	-17 352	-11 485	-10 952	-10 952
Resultat före finansnetto	111 776	4 222	22 274	71 106	131 122
Finansnetto	-16 246	-45 382	-44 614	-72 245	-85 511
Resultat efter finansnetto	95 530	-41 160	-22 340	-1 139	45 611
Investeringar	30 303	316 080	463 965	358 120	196 970

Investeringar:

Fastighets AB G-mästaren	455 625	352 300	192 800
Fastighets AB Grosshandlarvägen	1 000	500	500
Fastighets AB Godsfinkan	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
	463 965	358 120	196 970

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-04-11
Anders Thomas,Andersson	2023-04-04
Per Magnus,Thulin	2023-04-03