

S:t Erik Markutveckling AB 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 2023/13
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**
STEM 2023/28
- 6 Årsrapport 2022 från Stadsrevisionen**
STEM 2023/43
- 7 S:t Erik Markutveckling GDPR rapport för 2022**
STEM 2023/4
- 8 Förvaltningsrapport 2022**
Sekretess
STEM 2023/83
- 9 Budget och affärsplan 2023**
STEM 2023/45
- 10 Internkontrollplan 2023**
STEM 2023/46
- 11 Stämмоombud 2023**
STEM 2023/44
- 12 Kompletterande ägardirektiv**
STEM 2023/47

S:t Erik Markutveckling AB

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

- 13 S:t Erik Markutvecklings informationsredovisning
2018 - pågående 2023**
STEM 2023/48
- 14 Riktlinje för EU-policyarbete**
STEM 2023/3
- 15 Motion om att genomföra en stadsövergripande
lokaleffektivisering, SSAB 2022/157**
STEM 2023/1
- 16 VD informerar**
- 17 Övrigt**

Nr 5/2022

**Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i S:t Erik
Markutveckling AB**

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. Revision av delårsbokslut och intern kontroll

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-16.

Styrelsen beslutade följande:

Anmälan av rapporten godkänns.

§ 5. Finansiell månadsrapport

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-22.

Styrelsen beslutade följande:

Föreliggande rapport läggs till handlingarna.

§ 6. 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.

§ 7. Vd informerar

Vd informerade om pågående aktiviteter inom bolaget.

§ 8. 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

2023-02-21

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.

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto, exklusive rearesultat, uppgår till **96 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 91 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 91 mnkr.

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2022	Budget 2022	Utfall 2021
Omsättning	352 124	421 531	357 983
Rörelsens kostnader	-240 348	-307 534	-249 985
Resultat efter avskrivningar	111 776	113 997	107 953
Resultat efter finansnetto	95 530	90 986	88 889
Investeringar	30 303	42 400	678 747

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Realisationsvinsten om 664 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde med frånträde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 730 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Årets omsättning uppgick till 352 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Utfallet ligger lägre än helårsbudget om 422 mnkr, vilket till största delen förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

S:t Erik Markutveckling

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

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 93 mnkr.

Per 31 december 2022 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 506 mnkr. Räntenettot om -16 mnkr ligger bättre än budgeterade 23 mnkr, vilket förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Årets investeringar om 30 mnkr är i huvudsak hänförliga till idrottsprojektet i Ulvsunda, övriga hyresgästanpassningar samt detaljplanearbete. Avvikelsen gentemot den budgeterade investeringsvolymen om 42 mnkr förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutveckling AB hade vid årsskiftet 14 dotterbolag, varav två holdingbolag. Fastigheterna har totalt ca 220 000 kvm uthyrningsbar area och ligger i innerstaden och i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. För närvarande finns endast små vakanser i bolagets fastigheter och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet till drygt 4 mdkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under år 2022 har bolaget fortsatt arbeta med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva. Bolaget har under året även inrättat ett bolag för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden. Ärendet är behandlat i bolagets styrelse och avvaktar beslut i Kommunfullmäktige.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelser från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet.

De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Internkontrollplan för 2022 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i november 2021. Uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder har skett utan större avvikelser och redovisas i bilaga 6.

Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Realisationsvinsten om 664 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde med frånträde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 730 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget. För närvarande finns små vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

Dotterbolagens verksamhet

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 året sagt upp de hyresgäster, som City Gross, Bauhaus och Mathem, som påverkas av kommande etablering av idrottscentrumet. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under första halvåret 2023.

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

Fastighets AB Valsverket tillträdde den 30 mars 2021 och 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. Avtalet är skrivet på 4,5 år, och tillträde skedde i mitten av januari 2023. Bauhaus beräknar att kunna öppna sin verksamhet september/oktober 2023.

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

Langobardia AB innehar tomträtten till Dikesrenen 18 i Västberga industriområde 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 skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4 är belägna vid Årstafältet och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Den uthyrningsbara ytan är totalt ca 40 000 kvm. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas i avvaktan på kommande stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda. Lokalerna i Banankompaniet är uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet. Verksamheten beräknas starta i maj 2023.

S:t Erik Tullhusen AB äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet, kulturverksamhet och restauranger.

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 ska inom 5-10 år överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat.

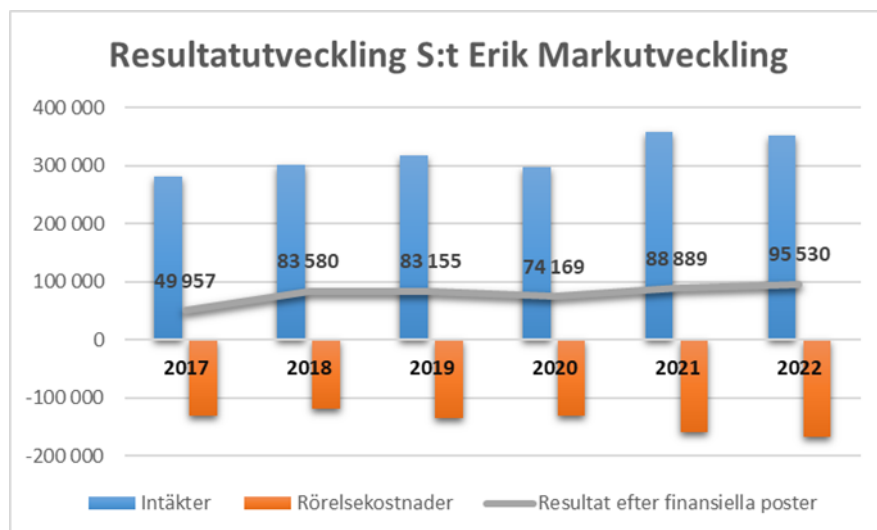
Intäkter och kostnader

Koncernen

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2022	Budget 2022	Utfall 2021
Omsättning	352 124	421 531	357 983
Rörelsens kostnader	-240 348	-307 534	-249 985
Resultat efter avskrivningar	111 776	113 997	107 953
Resultat efter finansnetto	95 530	90 986	88 889
Investeringar	30 303	42 400	678 747

Årets resultat efter finansnetto, exklusive rearesultat, uppgick till **95 530 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 90 986 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 91 mnkr.

Jämfört med tidigare år har koncernens resultat efter finansnetto ökat.



Koncernens omsättning uppgick till 352,1 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

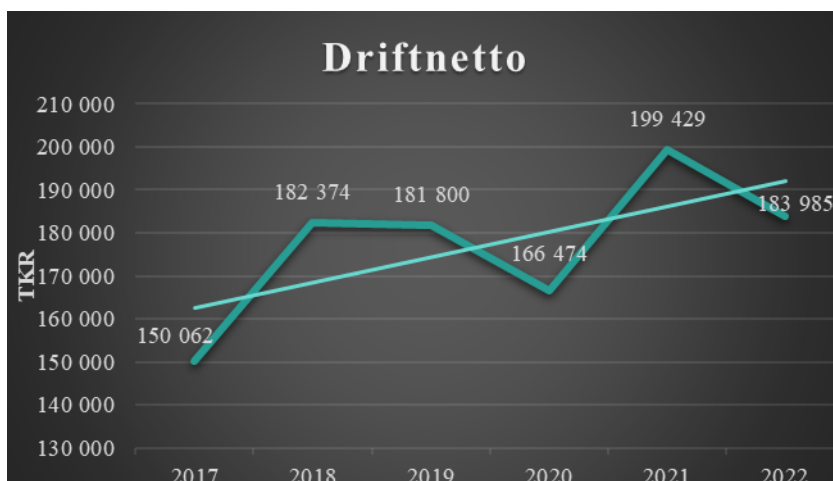
- Fastighets AB G-mästaren,	133,7 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	59,2 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	35,6 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	33,5 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center	28,4 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	18,8 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	18,2 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	7,8 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,9 mnkr
- Langobardia AB,	4,1 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3,4 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	2,7 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,8 mnkr

Rörelsens totala kostnader inkl. avskrivningar uppgick till 240,3 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 307,5 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens rörelsekostnader exkl. avskrivningar uppgick till 168,1 mnkr, varav 148,9 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna uppgick till 19,2 mnkr, jämfört med budget om 22,6 mnkr, varav kostnader för löpande underhåll uppgick till 8,2 mnkr och kostnader för planerat underhåll till 11,0 mnkr. Drygt hälften av det planerade underhållet består av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren. Bolaget har exempelvis installerat 20 laddstolpar, uppfört en tillfällig sopstation för att reducera sanitära olägenheter samt utfört asfaltsåtgärder för att motverka större skador i körbanor i Gjutmästaren. Bolaget har även utfört trygghetsskapande åtgärder så som installation av ny gånggrind på fastigheten Isterbandet 6. Att underhållskostnaderna avviker från budget med 3,4 mnkr förklaras främst av försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens driftnetto, dvs intäkter minskat med rörelsekostnader, uppgick till 184,0 mnkr. Med tanke på att bolagets uppdrag är att förvärva och sälja bolag/fastigheter kan driftnettot variera mellan åren. Trenden är dock positiv.



Finansnettot om -16,2 mnkr ligger lägre än budgeterat finansnetto om -23,0 mnkr, vilket förklaras av försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Årets investeringar uppgick till 30,3 mnkr och består till stor del av idrottsprojektet i Ulvsunda. Utöver detta har bolaget investerat i detaljplanearbete inför kommande stadsutveckling samt hyresgäst Anpassningar. Hyresgäst Anpassningarna är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla koncernens nettointäkter på lång sikt.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 021 mnkr per 2022-12-31. Koncernens resultat och balansräkning för 2022 återfinns i bilaga 1.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerade kostnader, s.k. management fee. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

Stor del av dotterbolagens verksamhet är upphandlad, som fastighetsförvaltning och ekonomiadministration. I avtalet med den av moderbolaget ramupphandlade förvaltaren finns reglerat om årlig kvalitetsuppföljning med tillhörande viteskatalog. Löpande uppföljning av förvaltningsentreprenaden sker via månadsvisa fastighetsmöten månad och kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

Kvalitetsuppföljningen för 2022 visade på att förvaltningsentreprenaden fungerar mycket bra. Entreprenaden blev godkänd på samtliga punkter och endast små förbättringsmöjligheter identifierades, vilket togs upp på första kontraktsmötet under 2023.

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto, exklusive rearesultat, till -10 352 tkr.

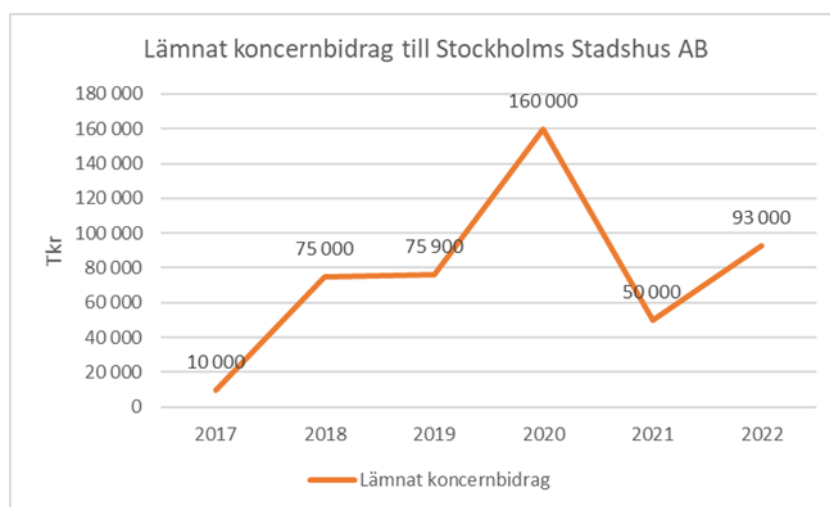
Den finansiella nettoskulden uppgår till 435 497 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -5 551 tkr.

Moderbolagets resultaträkning återfinns i bilaga 2 och årsredovisning i bilaga 3. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2022 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga 4. EY har inte noterat några avvikelser vid revisionen av räkenskapsåret 2022.

Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklARATIONER har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 119 823 tkr netto. Som en konsekvens av detta kan koncernbidrag om 93 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.



Uppföljning av ägardirektiv 2022

Utifrån visionen "Möjligheternas Stockholm" redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*

- *I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2022 för S:t Erik Markutveckling AB:

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 bostadsförsörjning. 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

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

- *löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen.*

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*
- *erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2022 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag.

Återrapporteringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad ILS-rapport, bilaga 5, redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 7 återfinns uppföljning av affärsplan 2022.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning och balansräkning 2022, koncernen
2. Resultaträkning 2022, moderbolaget
3. Årsredovisning 2022
4. EY: ”Rapport över revision av årsbokslut”, februari 2023
5. ILS-rapport
6. Uppföljning av internkontrollplan 2022
7. Uppföljning av affärsplan 2022

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Summa intäkter	352 124	421 531	-69 407	355 249	357 938
Summa rörelsekostnader	-168 137	-198 766	30 629	-171 113	-158 554
Summa avskrivningar	-53 047	-78 528	25 481	-53 110	-71 691
Koncernjusteringar	-19 164	-30 240	11 076	-19 164	-19 740
Summa kostnader inkl avskrivningar	-240 348	-307 534	67 186	-243 387	-249 985
Resultat efter avskrivningar	111 776	113 997	-2 221	111 862	107 953
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-16 246	-23 011	6 765	-14 861	-19 064
Summa finansiella intäkter och kostnader	-16 246	-23 011	6 765	-14 861	-19 064
Resultat efter finansnetto	95 530	90 986	4 544	97 001	88 889
Rearesultat fsg anläggningstillgångar	729 624	0	729 624	728 426	0
Lämnat koncernbidrag	-93 000	0	-93 000	0	-50 000
RESULTAT FÖRE SKATT	732 154	90 986	641 168	825 427	38 889
Skatt	-2 754	-25 712	22 958	-24 587	-7 607
Justeringar hänförliga till fg år	-16	0	-16	-16	-13 662
Uppskjuten skatt	-740	5 271	-6 011	3 344	12 372
Årets resultat	728 644	70 545	658 099	804 168	29 992

Investeringar

Total investeringsvolym: 30,3 mnkr

Fastighets AB G-mästaren: 13,7 mnkr

Fastighets AB Palmfelt Center: 9,6 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen: 3,4 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen: 1,9 mnkr
Langobardia AB: 1,5 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan: 0,2 mnkr

Koncernen S:t Erik Markutveckling

BALANSRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022-12-31	UTFALL 2021-12-31
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Mark och fallrätter	391 957	391 957
Hysesfastigheter	2 546 685	3 409 630
Inventarier	2 933	5 209
Summa materiella anläggningstillgångar	2 941 575	3 806 796
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Uppskjuten skattefordran	8 131	13 902
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 131	13 902
Summa anläggningstillgångar	2 949 706	3 820 698
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	7 720	14 037
Aktuell skattefordran	10 956	13 764
Övriga fordringar	40 567	55 172
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	12 046	13 137
Summa kortfristiga fordringar	71 289	96 110
Kassa och bank		
Likvida medel exkl koncernkonto	0	0
Summa kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	71 289	96 110
SUMMA TILLGÅNGAR	3 020 995	3 916 808
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		

Eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
Balanserat resultat	239 963	209 975
Årets resultat	728 644	29 992
Summa Eget kapital	968 727	240 087
 Avsättningar		
Avsättning till pensioner	665	462
Uppskjuten skatteskuld	332 299	390 408
Summa avsättningar	332 964	390 870
 Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6 512	2 424
Aktuell skatteskuld	3 141	2 037
Checkräkningsskuld	1 505 839	3 134 428
Övriga kortfristiga skulder	100 112	52 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 700	94 605
Summa kortfristiga skulder	1 719 304	3 285 851
 SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 020 995	3 916 808

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Org nr. 556064-5813

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Övriga intäkter	10 947	9 351	1 596	8 065	11 348
Summa rörelsens intäkter	10 947	9 351	1 596	8 065	11 348
Rörelsens kostnader					
Administrativa kostnader	-5 132	-6 000	868	-6 000	-6 161
Personalkostnader	-10 610	-12 000	1 390	-10 500	-13 076
Summa rörelsens kostnader	-15 742	-18 000	2 258	-16 500	-19 237
Summa avskrivningar	-6	0	-6	-6	0
Summa kostnader inkl avskrivningar	-15 748	-18 000	2 252	-16 506	-19 237
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-4 801	-8 649	3 848	-8 441	-7 889
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	10 912	12 434	-1 522	8 422	9 340
Räntekostnader	-16 463	-23 000	6 537	-13 922	-18 524
Summa finansiella intäkter och kostnader	-5 551	-10 566	5 015	-5 500	-9 184
Resultat efter finansnetto	-10 352	-19 215	8 863	-13 941	-17 073
Rearesultat försäljn andelar i dotterbolag	663 832	0	-663 832	661 813	0
Erhållna koncernbidrag	143 941	0	-143 941	0	106 965
Lämnade koncernbidrag	-117 118	0	117 118	0	-54 368
Uppskjuten skatt	-4 750	0	4 750	0	4 936
Skatt	0	3 958	3 958	2 872	6 388
Årets resultat	675 553	-15 257	-673 084	650 744	46 848

A full-page background image featuring a person in a red jacket standing on a large, mossy rock in the foreground, looking up at a massive, multi-tiered waterfall cascading down a steep, forested cliff. The water is white and frothy, contrasting with the dark green foliage. The scene is captured in a long-exposure style, giving the waterfall a soft, ethereal appearance.

S:t Erik Markutveckling AB **Årsbokslut 2022**

Februari 2023

Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
S:t Erik Markutveckling AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av S:t Erik Markutveckling AB på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

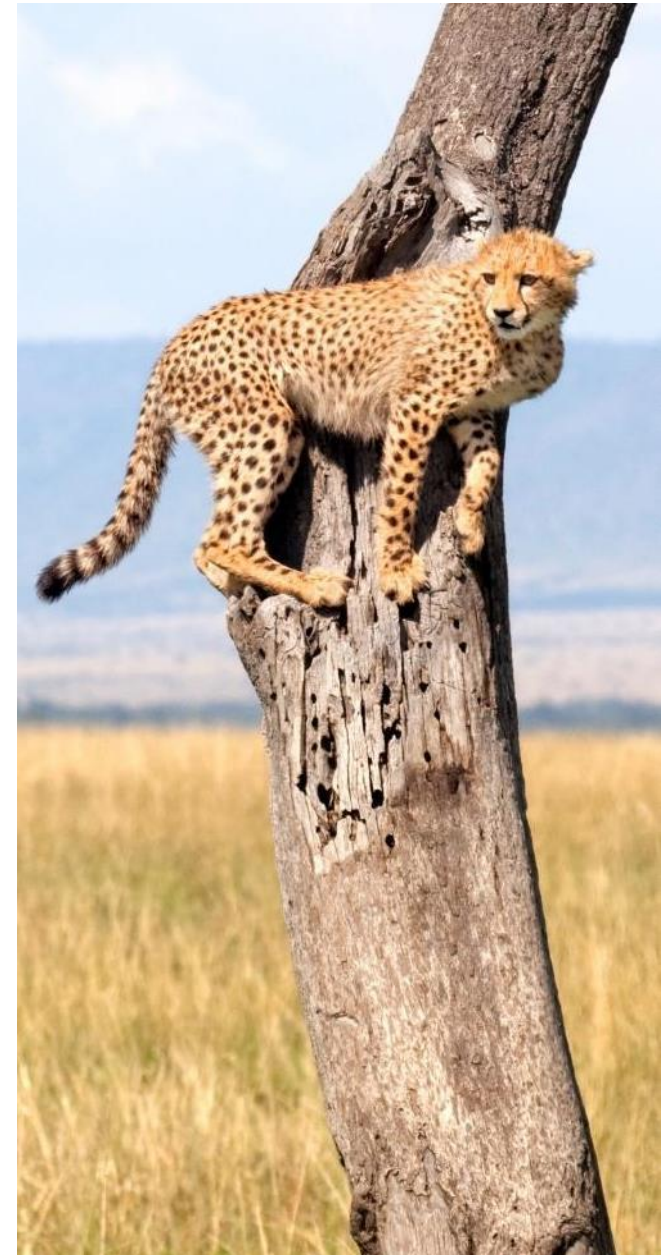
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2022. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska slutlig version av årsredovisning
- Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningarna inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse för samtliga bolag.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet					E/T

	Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
	Processen kan förbättras
	Bedöms tillfredsställande

Agenda



CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

01

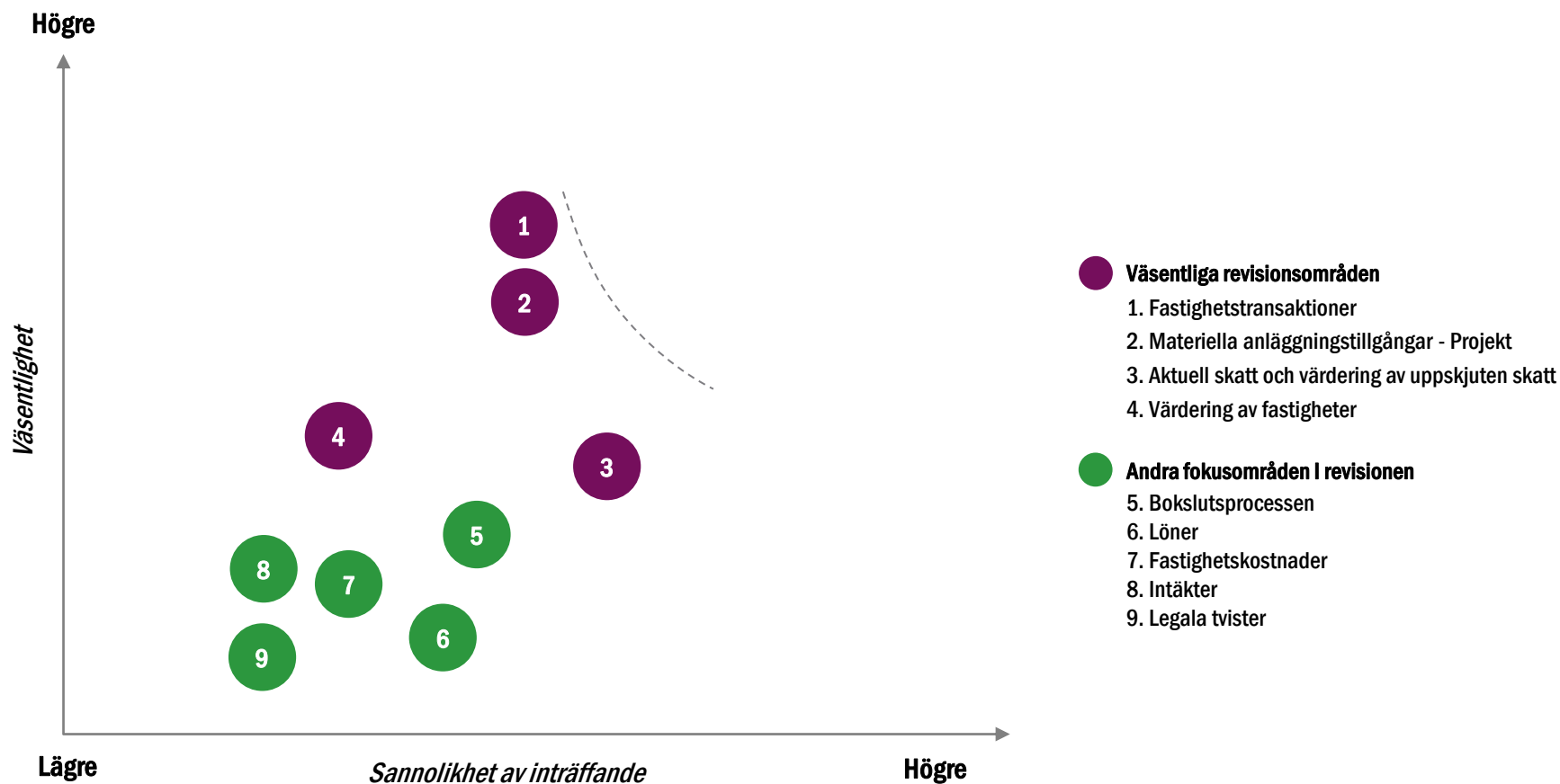
Riskbedömning och fokusområden



Riskbedömning och fokusområden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



03

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



Resultaträkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	352 124	357 937	- 5 813	-2%
Driftskostnader	-138 311	-125 782	-12 529	10%
Reparations- & underhållskostnader	-19 216	-19 696	480	-2%
Driftsnetto	194 597	212 460	-17 863	-8%
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-72 211	-91 431	-19 220	-21%
Avskrivningar övervärden	-19 164	-19 740	-576	-3%
Personalkostnader	-10 610	-13 076	-2 466	-33%
Rörelseresultat	841 400	107 953	733 447	679%
Resultat från finansiella poster	-16 246	-19 064	2 818	-15%
Resultat efter finansiella poster	825 154	88 889	736 265	828%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	729 624	0	729 624	100%
Lämnat koncernbidrag	-93 000	-50 868	42 132	83%
Årets resultat innan skatt	732 154	38 889	693 264	1783%

Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 352,1 mkr (357,9 mkr) och har minskat med 5,8 mkr, eller -2%, jämfört med samma period föregående år. De minskade intäkterna förklaras främst av att bolaget under året sålt Fastighets AB Palmfelt Center.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -158 mkr (-145 mkr) för perioden och har ökat med ca 12 mkr, eller 8% jämfört med samma period föregående år. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av att bolaget förvärvade Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB under 2021, vilket nu för 2022 innebär att koncernen har fullständiga kostnader för dessa bolag.
Reparations- & underhållskostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -19,2 mkr (-19,7 mkr) och har minskat med 0,5 mkr, eller -2%, jämfört med samma period föregående år och utfall är strax under budgeterade underhållskostnader.
Av- och nedskrivningar	Kostnader för avskrivningar uppgår till -72,2 mkr (-91,4 mkr) och har minskat med -19,2 mkr, eller -21% jämfört med föregående period. De minskade avskrivningar är främst hänförligt till att Fastighets AB Palmfelt Center sålts under året. Kostnader för avskrivningar på övervärde uppgår till -19 mkr (-20 mkr) och har minskat med 0,6 mkr, eller 3% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror på minskade avskrivningar hänförligt till försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center samt helårseffekten av förvärven under föregående år.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till -10,6 mkr (-13,1 mkr) och har minskat med ca -2,6 mkr, eller -33% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av lägre pensionskostnader.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -16,2 mkr (-19,1 mkr), vilket är en minskning med 2,8 mkr, eller -15% jämfört med samma period föregående år. Minskningen förklaras av erhållna likvidmedel från försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center som minskat checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,8% (0,7%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.

Balansräkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 941 575	3 806 796	- 865 221	-23%
Finansiella anläggningstillgångar	8 020	13 902	-5 882	-42%
Omsättningstillgångar	71 289	96 110	-24 821	-26%
Summa tillgångar	3 020 884	3 916 808	-895 924	-23%
Eget kapital	968 773	240 087	728 686	304%
Avsättningar	333 739	390 870	-57 131	-15%
Långfristiga skulder	1 505 839	3 134 428	-1 638 589	-52%
Kortfristiga skulder	212 533	151 423	61 110	40%
Summa skulder och eget kapital	3 020 884	3 916 808	-895 924	-23%

Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Byggnader och mark uppgår till 2 942 mkr (3 807 mkr) och har därmed minskat om ca 865 mkr, eller ca -23% jämfört med 2021-12-31. Periodens förändring består av främst av att bolaget sålt Fastighets AB Palmfelt Center. Pågående projekt uppgår till 75,5 mkr (65,3 mkr) och har därmed ökat om ca 10,2 mkr, eller ca 16%. Under året har bolagen gjort investeringar i pågående projekt om ca 18,8 mkr och aktiverat ca 1,7 mkr. Utöver det har Fastighets AB Kylrummet kostnadsfört 1,5 mkr och försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center har reducerat pågående projekt med 5,9 mkr.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår till 71,3 mkr (96,1 mkr), vilket är en minskning med ca 24,8 mkr, eller -26% jämfört med 2021-12-31. Förklaras främst av minskningar i den aktuella skattefordran som sjunkit med 2,8 MSEK, minskningar i kundfordringar om 6,3 MSEK. Utöver det har övriga externa fordringar minskat med 14,6 MSEK, och det som kvarstår på övriga externa fordringar uppgår till 40,5 MSEK som består av fordran på Exploateringskontoret.
Avsättningar	Avsättningar uppgår totalt till 333,7 mkr (390,9 mkr), vilket är en minskning med 57,1 mkr, eller -15% jämfört med 2022-12-31. Förändringen förklaras av minskad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som minskat till följd av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center under året.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till 1 505,8 mkr (3 134,4 mkr) mkr, vilket är en minskning med 1 639 mkr, eller ca -52% jämfört med 2021-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning. Förändringen under perioden förklaras främst av att bolaget sålt Fastighets AB Palmfelt Center.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till 212,5 mkr (151,4 mkr), vilket är en ökning med 61,1 mkr, eller 40% jämfört med 2022-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av att årets koncernbidrag om -93 mkr reglerats har bokats upp som skuld.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	- Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum Fastighetsekonomi AB (auktoriserade fastighetsvärderare). - I nuläget inväntas fastighetsvärdering för nedan bolag: St Erik Tullhusen AB - Fastighets AB Flanören - Fastighets AB Kylrummet	Beskrivning av vår bedömning
Tvister	Under perioden finns det och har det funnits tvister kopplade till hyresgäster i garaget som avyttrades till Exploateringskontoret. Per T3 finns det en pågående tvist med en hyresgäst om 40 MSEK i samband med försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center till Exploateringskontoret. Bolaget har bokat upp en fordran på Exploateringskontoret för de kostnaderna som tvisterna medfört då de ska stå för samtliga kostnader. Därmed kommer tvisten att vara kostnadsneutralt för bolaget.	Beskrivning av vår bedömning
Försäljning	Bolaget har under perioden sålt Fastighets AB Palmfelt Center.	Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser



- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2022.

03

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Grön	▪ ...
Inköpsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Gul	▪ ...
Bokslutsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Röd	▪ ...

- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

04

Nyheter



Whistleblower

- Den 17 december 2021 trädde en ny visselblåsarlag i kraft. Lagen innebar att företag blir skyldiga att ha ett system som låter anställda och andra rapportera missförhållanden anonymt. Lagen bygger på ett EU direktiv. Syftet är att det ska vara säkert och enkelt att påtala missförhållanden i företag och organisationer. Lagen gäller för alla företag med fler än 50 anställda men den implementeras i två steg:
 - Från 17 juli 2022 måste företag med minst 250 anställda samt offentliga arbetsgivare med 50-249 anställda ha ett visselblåsarsystem.
 - Från 17 december 2023 måste även alla privata arbetsgivare med 50-249 anställda också ha ett system på plats.

Hållbarhetsredovisning

- EU har tagit fram direktiv om icke-finansiell rapportering. Direktivet om icke-finansiell rapportering (Non Financial Reporting Directive, NFRD) innehåller krav på vissa företag att ta fram en hållbarhetsrapport. De som berörs är företag av allmänt intresse som har fler än 500 anställda. Nya direktiv kommer nu att införas vilket innebär att nuvarande regler skärps. Direktivet CSRD innebär att kraven utvidgas till att omfatta samtliga stora företag och samtliga börsnoterade företag inom EU.
- Enligt CSRD ska hållbarhetsrapporten framöver alltid utgöra en del av förvaltningsberättelsen, det vill säga den ska vara en del av årsredovisningen.
- Det blir också obligatoriskt att hållbarhetsrapportering ska granskas av en tredje part. Rapporten ska granskas antingen av en oberoende revisor eller granskare.
- Enligt CSRD ska lagstiftningen börja tillämpas i tre steg:
 - 1 januari 2024 för företag som redan omfattas av NFRD (EU PIE-bolag >500 anställda)
 - 1 januari 2025 för stora företag som inte redan omfattas av NFRD (minst två av kriterierna >250 anställda/ 40 MEUR i omsättning/ 20 MEUR i balansomsättning)
 - 1 januari 2026 för noterade små och medelstora företag, små och icke-komplexa kreditinstitut och captivebolag

Elstöd

- Den 27 oktober 2022 presenterade regeringen tillsammans med Svenska Kraftnät detaljer kring elprisstöd som är till för att hjälpa företag som drabbats av höga elpriser under 2022. Ersättningsnivån skiljer sig mellan olika elområden och företag i Stockholm, som tillhör område SE3, kan erhålla en ersättning om 50 öre/kWh. Det finns i nuläget ingen tidslinje för när stöden kommer betalas ut. Läs mer på <https://elavtaldirekt.se/elprisstod/>

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se

Utfallsrapport VB 2022

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	4
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	5
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	5
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	6
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	6
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	6
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	7
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	9
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	9
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	10

Bilagor

Bilaga 1: Personalredovisningsblankett 2022

Sammanfattande kommentar

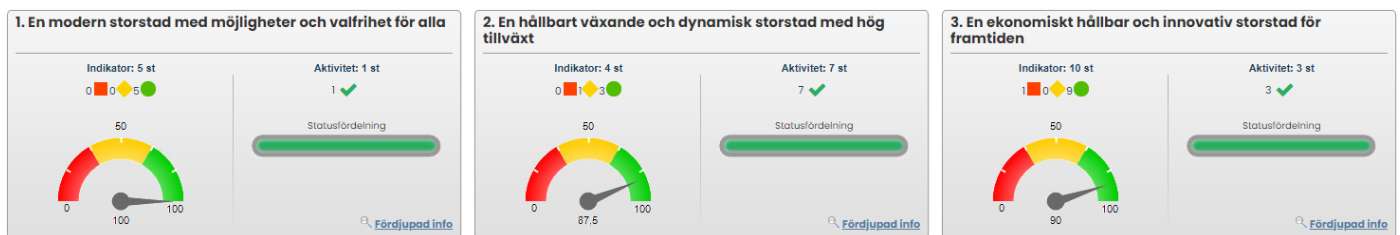
Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget har löpande prövat förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling.

Verksamheten har varit inriktad på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har bolaget sökt strategiska utvecklingsprojekt och förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning samt vid behov stödja staden vid försäljning och utveckling av fastigheter.

Bolaget har under året även inrättat ett bolag för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden. Ärendet är behandlat i bolagets styrelse och avvaktar beslut i KF.

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2022-12-31 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 000 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Frånträde skedde den 29 april 2022.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, per 2022-12-31 uppgick till 96 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 91 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 91 mnkr. Realisationsvinsten om 664 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 730 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Koncernens investeringar uppgick till 30 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade 42 mnkr förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.

Koncernens omsättning uppgick till 352 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Utfallet ligger lägre än helårsbudget om 422 mnkr, vilket förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgick till 168 mnkr för helåret. Att kostnaderna är lägre än helårsbudget om 199 mnkr kan främst hänföras till försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Per 31 december 2022 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 506 mnkr. Det finansiella nettot uppgick till -16 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -23 mnkr. Även här förklaras avvikelsen av försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S:t Erik Markutveckling har löpande prövat förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Frånträde skedde den 29 april 2022.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Internkontrollplan 2022 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i november 2021. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast en mindre avvikelse. Avvikelsen har påtalats och kommer att följas upp under 2023.

Bolaget bedömer därmed att den interna kontrollen under året har varit tillräcklig.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

- S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget har under sommaren erbjudit två ungdomar kortare praktik inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet. En medarbetare på bolaget har deltagit i stadens mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <i>Analys</i>	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <i>Analys</i>	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <i>Analys</i>	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <i>Analys</i>	0	0 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <i>Analys</i>	0 st	0 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

- S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgå genomgripande ombyggnad. Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbete med brandskydd är särskilt

prioriterat och vid alla förvärv är en analys av brandskydd och eventuella åtgärder för att åtgärda brister i brandskyddet de första åtgärder som vidtas. Under året har myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö varit prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

På Gjutmästaren i Ulvsunda har bolaget uppfört en tillfällig sopstation att reducera sanitära olägenheter i avvaktan på att invändigt avfallsrum iordningställs i idrottsprojektet. Bolaget har även i samband med att huskropp 7 tomställdes stängt tillträdet till byggnaden för att minimera inbrott och oönskade besökare.

Bolaget har utfört asfaltsåtgärder i fastigheterna i Fastighets AB Grosshandlarvägen samt på Gjutmästaren för att motverka större skador i körbanor.

Bolaget har under året kontinuerligt arbetat med sanering av förekommande klotter och har i entreprenadavtal med förvaltare kravställt att klotter skall saneras inom 24 timmar.

Bolaget har utfört trygghetsskapande åtgärder och förbättrad tillgänglighet inom och vid sina fastigheter. Exempel på sådan åtgärd är installation av ny gånggrind på Isterbandet 6 för att öka tillgängligheten som hade försämrats pga. av pågående markarbeten i slakthusområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Krisledningsorganisation mm är uppdaterad i samarbete med bolagets upphandlade förvaltningsentreprenör.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas och anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Flera av bolagets byggnader/fastigheter är belägna i utvecklingsområden. Detta ger bolaget möjlighet att under en begränsad tid och i avvaktan på framtida stadsutveckling erbjuda korttidsförhyrningar samt enklare och billigare lokaler som kan passa uppstartsverksamheter. Några exempel på sådana verksamheter är en second-hand butik, ett par mikrobryggerier och Bodyflight med en anläggning för vindtunnelflygning i världsklass. Under året har uthyrning skett till kulturaktören Kollektivet Livet som öppnat upp i verksamheter i Stadsgårdsterminalen.

Bolaget har fört en kontinuerlig dialog med privata aktörer inom kultur och idrott med möjliga kompletterande verksamheter till den planerade idrottsanläggningen i Ulvsunda. Bolaget har haft dialog med SBR som vidarebefordrat förfrågningar från bolag som vill etablera sig i Stockholm.

Sedan förvärven av byggnaderna från Stockholm Hamn AB är bolaget involverat i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget har bevakat såväl våra egna som våra hyresgästers intressen av kajområdena samt deltagit i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				✓ Genomföra informations- och kommunikationsaktiviteter gentemot berörda förvaltningar. Analys Bolaget har representerats på projektledarträffar med exploateringskontorets projektledare. Bolaget har även kommunicerat med utvalda enheter, planeringsprojektledare och projektledare under året och diskuterat möjliga samarbeten.
 Löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen				✓ Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter Analys Bolaget har träffat ett antal av de ledande transaktionskonsulterna med information om bolagets uppdrag och vilka typer av fastigheter som kan vara intressanta för staden att förvärva för den framtida stadsutvecklingen.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

- Bolagets byggnader och fastigheter ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Under 2022 har bolaget installerat totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren. Två av dessa är s.k. snabbbladdningsstolpar. Bolaget har fått bidrag för investeringen av laddstolpar från Naturvårdsverket.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

- Som ett led i att främja framtida stadsutveckling har bolaget arbetat med att aktivera delar av sitt bestånd med kultur. Syftet har varit att stärka platsernas identitet och att undvika problem med inbrott och förstörelse som annars lätt uppstår i tomställda fastigheter. Men framför allt att på rimliga villkor ge stadens kulturutövare och stockholmarna en plats för stimulerande möten. Bolaget har även inlett ett strukturerat samarbete med stadens kulturstrateger för att löpande se vilka möjligheter bolaget har att bidra till kulturella evenemang och verksamheter.

Bolaget hyrde under våren 2022 ut Stadsgårdsterminalen till en kulturaktör för att aktivera byggnaden som ny attraktiv bred kulturell mötesplats för stockholmarna.

Bolaget har träffat en rad intressenter med inriktning på att aktivera byggnaden Banankompaniet i Frihamnen för kulturändamål. Målbilden är att skapa en besöksdestination och bolaget har ambitionen att teckna hyresavtal med en aktör under början av 2023.

Inom ramen för detaljplanearbetet för Gjutmästaren 6 har bolaget arbetat tillsammans med staden för att möjliggöra kulturverksamhet i byggnaderna. Detaljplanen har även inriktning på besöksnäring för att möjliggöra verksamheter kopplade

till mat, möten och aktiviteter.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

- Bolaget har energimål där energiförbrukningen ska minska med 1 % per år med 2018 som startår. Då bolaget förvärvat nya fastigheter och byggnader har nyckeltalen förändrats. Bolaget genomförde under 2021 en övergripande energikartläggning för den nya kartläggningsperioden 2020-2023. Under 2022 genomfördes en mer detaljerad kartläggning i Dikesrenen 18 i Västberga och Godsfinckan 1 i Hammarby Sjöstad.

Fastigheten Valsverket 10 har oljeuppvärmning. Bolaget har utrett mer miljövänliga alternativ. Det faktum att byggnaderna har mycket kort återstående livslängd begränsar möjliga alternativ, byggnaderna ska säljas till exploateringsnämnden för att rivas inom en femårsperiod.

Bolaget har ställt miljökrav i entreprenad- och ramavtalsupphandlingar.

Bolaget har via förvaltningsentreprenören tagit fram en miljö- och klimathandlingsplan. Den är främst inriktad på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö.

Under 2022 har bolaget utrett förutsättningarna för att installera solceller på våra byggnader som är tänkta att bevaras.

Under slutet av 2022 har bolaget utifrån anvisningar från Stockholm Stad tagit fram energibesparande åtgärder, med ambitionen att sänka förbrukning och effektbehov. Vidtagna åtgärder har främst var mindre sänkningar av temperaturer, i form av inblåsningstemperaturer, och framledningstemperaturer på radiatorer. Även driftstider på ventilationsaggregat har justerats utifrån behovsstyrning för nuvarande verksamheter. Utbyte av uttjanta armaturer till LED har skett kontinuerligt under året. Bolaget installerade även tidstyrning på julgransbelysning på Gjutmästaren.

Vilken besparing det har mynnat ut i är svårt att klargöra då mätning i byggnaderna inte är så tydligt uppdelad. På helår har Bolaget reducerat energiförbrukningen mätt i kwh/kvm med 3,4 %. De vidtagna åtgärderna under hösten har resulterat i en minskad total elförbrukning med 8 % i november för bolagets största fastighet Gjutmästaren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Maximal produktion uppgår till 75 MWh. Målsättning 73 MWh för hög.	68 MWh	73 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys	80,72 kWh/m2	101 kWh/m2	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys	23,13 %	4 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys Vidtagna åtgärder för att	18,68 GWh	25 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	minska elförbrukningen har främst var mindre sänkningar av temperaturer, i form av inblåsningstemperaturer, och framledningstemperaturer på radiatorer. Även driftstider på ventilationsaggregat har justerats utifrån behovsstyrning för nuvarande verksamheter. Utbyte av uttjanta armaturer till LED har skett kontinuerligt under året. Bolaget installerade även tidstyrning på julgransbelysning på Gjutmästaren.			
				✓ I första hand använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier Analys Vid möblering av till exempel nytt projektkontor i Gjutmästaren har begagnade möbler använts i största möjliga utsträckning. Mycket hämtades från Palmfelt Center i samband med försäljningen under året.
				✓ I första hand köpa ekologiskt producerade livsmedel Analys Bolaget köper alltid i första hand ekologiska produkter avseende livsmedel som konsumeras under bolagets försorg.
				✓ Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt Analys Utöver det myndighetsrelaterade arbete som alltid genomförs har bolaget i utvecklingsprojektet i Gjutmästaren tillsett att avfallsfrågan är hanterad i förfrågningsunderlaget gentemot den upphandlade entreprenören samt att det

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				är en del av fastighetens hållbarhetsplan. Vidare har projektet i Gjutmästaren tillsett att projektkontoret har källsortering och att matavfall separeras enligt nya reglerna från 2023-01-01. I planprojekten tillämpar bolaget publikationen "Planera och bygg för god avfallshantering" som utgör SVOAs strategiska publikation.
				 St Erik Markutveckling ska göra en översyn av vilka byggnader inom bolagets bestånd där solcellsinstallationer skulle kunna vara möjliga i syfte att öka andelen förnybar el och samtidigt minska framtida driftskostnader och/eller öka byggnadens/fastighetens värde Analys Beställning och utredning utförd under hösten 2022. Sammanställda rapporter förväntas komma i januari 2023.
				 Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas Analys Detta krav togs med i upphandlingen.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Bolagets fastighetsinnehav präglas till stor del av fastigheter som på sikt skall rivas eller konverteras till annan användning. Ett sådant bestånd kräver särskilda överväganden och varsamhet kring investeringar. Genomförda investeringar utgörs främst av hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder. Samtliga investeringar har varit strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget har haft löpande uppföljning av pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma eventuella budgetavvikelser samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed har bolaget säkerställt ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget har arbetat aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i fastigheter som är i avvecklingsfas för att få så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden ska rivas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	11 %	12 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelsen gentemot budget förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.	-28,57 %	42 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	4,5	3,7 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys	605	635	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	96	91	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

-  S:t Erik Markutveckling har en liten och effektiv organisation där externa tjänster köps in vid behov. Bolaget har aldrig överkapacitet och har vid förändringar i verksamheten snabbt kunnat förändra bemanning och kostnader. Även kostnaden för lokaler och systemstöd har på så sätt kunnat hållas nere.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden				 Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster. Analys Bolag för fastighetsförvaltning är inrättat under 2022. Ärendet är behandlat i bolagets styrelse och avvaktar beslut i KF.
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning				 Öka samarbetet inom staden avseende försäljning och utveckling av fastigheter. Analys Bolaget har haft kontakt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och utveckling av fastigheter				med olika nämnder och bolag i samband med utveckling av bolagets fastigheter samt med förslag på lämpliga investeringsobjekt.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	91	90	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	100 %	95 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys	100 %	100 %	
	  Sjukfrånvaro Analys	1,8 %	2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,1 %	2 %	
				  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Periodisk genomgång av behörigheter i Agresso har genomförts under augusti 2022.

Uppföljning av Intern kontroll 2022

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Bedömning av bolagets interna kontroll.....	3
Uppföljning av bolagets internkontrollplan	3
Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen.....	3

Bedömning av bolagets interna kontroll

Analys

Internkontrollplan 2022 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i november 2021. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast en mindre avvikelse. Avvikelsen har påtalats och kommer att följas upp under 2023.

Bolaget bedömer därmed att den interna kontrollen under året har varit tillräcklig.

Uppföljning av bolagets internkontrollplan

Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	 Krishanteringsplan har inte uppdaterats	 Ingen avvikelse Kontroll av att kontaktlistorna i krishanteringsplanen är uppdaterade. Kontrollansvarig: Administrativ samordnare Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Kvartalsvis kontroll har skett under året.
Fastighetsförvaltning	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter	 Ingen avvikelse Kontroll att skyddsronnd är genomförd i alla våra fastigheter. Kontrollansvarig: Fastighetschef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Dokumentation om genomförd skyddsronnd finns för samtliga fastigheter i fastighetsbeståndet.

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Ekonomiadministration	 Felaktig fakturering	 Ingen avvikelse Stickprovskontroller på fakturor för felavhjälpande underhåll. Kontrollansvarig: Fastighetschef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Kontroll av underlag för fakturering genomförs och dokumenteras varje månad.
Ekonomiadministration	 Felaktig redovisning	 Ingen avvikelse Kontroll av att jämningshandling är korrekt för ej 100%-igt momsade fastigheter. Kontrollansvarig: Ekonomichef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Kontroll av jämningshandling för ej 100%-igt momsade fastigheter genomförd utan anmärkning.
Ekonomiadministration, prognossäkerhet och budgethållning	 Prognossäkerhet och budgethållning brister	 Ingen avvikelse Uppföljning av ekonomisk avvikelse inklusive underhållsprojekt och investeringar. Kontrollansvarig: Fastighetschef/Utvecklingschef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Kontroll görs på utfall i underhållsplanen jämfört med budget/prognos. Avstämningar sker även vid fastighetsmöten.
Fastighetsutveckling	 Budgetavvikelse i investeringsprojektet i Gjutmästaren	 Ingen avvikelse Uppföljning av utfall och prognos i investeringsprojektet. Kontrollansvarig: Utvecklingschef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Månadsvis uppföljning har skett under året.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	 Upphandlingar sker i strid med LOU eller stadens riktlinjer för direktupphandling	 Mindre avvikelse Stickprovskontroller att extern förvaltare genomför direktupphandlingar och avrop i enlighet med LOU, regler för ekonomisk förvaltning och Stadens riktlinjer. Kontrollansvarig: Fastighetschef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Endast noterat en direktupphandling som beloppsmässigt var lite högre (76 tkr). Extern förvaltare har ej tagit in fler än en offert, då man valt att köpa samma produkt som för en annan fastighet. Gällande avropen har inget av de efterfrågade avrop (två) som erhållits av extern förvaltare varit signerade. Bristande rutin kommer att diskuteras med förvaltaren.
Upphandlingsprocessen	 Oseriösa leverantörer	 Ingen avvikelse Årlig seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget. Kontrollansvarig: Ekonomichef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Seriositetskontroll genomförd utan anmärkning.

UPPFÖLJNING AV AFFÄRSPLAN 2022

S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2022 är indelad i följande steg:

Affärsidé/Verksamhetsidé
Långsiktiga mål
Kortsiktiga mål och aktiviteter
Strategier och
Uppföljning

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

Affärsidé

S:t Erik Markutvecklings affärsidé är att:

Främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning genom att:

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

S:t Erik Markutveckling AB
Postadress
c/o Stockholms Stadshus AB
105 35 STOCKHOLM

Org.nr 556064-5813
Besöksadress
Kaplansbacken 10

Telefon
08-508 290 00
E-post
info@sterikmark.se

Fax
08-509 290 80

Ingår i
koncernen
Stockholms
Stadshus AB

Långsiktiga mål (2024-12-31)

Med långsiktiga mål menas i mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2024.

1. God ekonomi

Med detta menas att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på minst 106 mnkr
- en optimal uthyrningsgrad
- stabila driftskostnader
- flexibilitet och hög beredskap för framtida markanvändning
- god kontroll på ekonomi och god rapportering
- god uppföljning av kommunfullmäktiges ägardirektiv

2. Nöjda kunder och ägare

Med detta menas att

- hyresgästerna är nöjda med service och skötsel
- hyresgästerna har god information om områdets framtid och eventuell evakuering
- i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fortsätta planprocessen för fastigheterna i Ulvsunda med fokus på befintlig bebyggelse och en inriktning på bl. a kultur och idrott.
- samarbeta med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i planarbetet Slakthusområdet
- bevaka planeringen på Årstafältet tillsammans med exploateringskontoret
- fortsätta utreda förutsättningarna för ett projekt i Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret
- i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen
- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter
- erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden

3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

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

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2022-12-31)

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2022.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2022 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena är följande:

Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter	Delvis klart	Klart
Hysesintäkter säkras (enl. budget 2022)	- Bevakning/omförhandling av befintliga hysesintäkter - Aktiv uthyrning vakanta lokaler - Aktiv uthyrning datahallar		X
Rörelsekostnader bevakas	- Kontinuerlig bevakning DoU-kostnader - Kontinuerlig bevakning av planerat UH (tids-, kostnads- och avvikelserapportering)		X
Företaget uppnår ett resultat efter finansnetto på minst 91 mnkr	- Månadsvis ekonomisk- och verksamhetsmässig uppföljning		X
Ombyggnadsprojekt genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	- Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas - Upphandling och projektledning säkras - Löpande redovisning av projektkostnader och tid - Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljöhantering vid bygg- och anläggningsprojekt efterlevs		X
Bidra till att fler kommer ut på arbetsmarknaden	- Erbjud 2 feriejobb i stadens regi		X
Den ekonomiska redovisningen är säkerställd	- Månads- och tertialbokslut av hög kvalitet - Uppföljning mot budget, prognos, treårsplan samt investeringsprojekt - Rapportering enligt plan till styrelse och Stadshus AB		X

Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter	Delvis klart	Klart
Hyresgäster är nöjda med service	- Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästdialog - Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer - Väl genomförda hyresgästanpassningar		X
God information och kommunikation med hyresgästerna	- Individuella hyresgästmöten - Gemensamma hyresgästmöten - Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt och detaljplanearbete		X
Aktiv roll i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta, Norra Djurgårdsstaden	- Kontinuerliga kontakter med SBK, exploateringskontoret m.fl. - Fortsatt detaljplanearbete i Ulvsunda		X
Styrelse och ägare är nöjda med företaget	- God beredskap inför framtida stadsutveckling - Rapportering av verksamhet och ekonomi sker enligt plan - Fortsatt arbete med internkontroll - Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy - Bistå fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter. - Möjligheter till förvärv provas - Erbjuda förvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden		X

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter	Delvis klart	Klart
Lokalbeståndet ska vara uthyrt	- Aktiv uthyrnings- och utvecklings verksamhet		X
Väl fungerande förvaltning/skötsel	- Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas - Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapportering - God planering av underhållsåtgärder		X
Godtagbar fastighetsstandard	- Genomföra planerat underhåll enligt plan på utvecklingsfastighet		X
God fastighetsstandard	- Genomföra planerat underhåll enligt plan på långsiktig fastighet		X
Säkerhetsfrågor	- Bevakning av åtgärder avseende säkerhet, trygghet och myndighetskrav - Systematiskt brandskyddsarbete - Arbeta utifrån gällande krishanteringsplan - Beakta arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt		X
Fastigheterna skall ge ett vårdat intryck	- Klotter saneras inom 24 timmar - Fokus på skötsel av publika ytor		X
Energianvändning är hållbar	- Fortsatta energibesparande åtgärder - Månatlig uppföljning av mediaförbrukning - Resurseffektiv hantering av avfall i byggprojekt - Uppföljning av miljövänligt drivmedel hos förvaltare		X
Bra styrning och rapportering av investeringsprojekt	- God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet) - Myndighetskrav bevakas - Investerings- och efterkalkyl upprättas		X
Fungerande intern administration	- Gott samarbete med extern förvaltare. - Väl fungerande rutiner för rapportering - Moderbolagets interna administration fungerar väl - Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag - Utredda lämplig bolagsstruktur i koncernen		X

Strategi/kännetecken

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

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

Rapportering/Uppföljning/Utvärdering

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

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

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Årsrapport 2022 från Stadsrevisionen

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner bolagets tjänsteutlåtande som yttrande över årsrapport 2022

Ärendet

Stadsrevisionen har granskat hur S:t Erik Markutveckling genomfört verksamheten 2022 enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Bolaget har den 22 februari 2023 mottagit revisionskontorets rapport för yttrande senast den 30 juni 2023.

Årets revision omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionskontoret bedömer att bolaget har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, att bolaget arbetar aktivt med fullmäktiges uppdrag och direktiv samt att bolaget bedriver internkontrollarbete på ett systematiskt sätt.

Under 2023 planerar bolaget att utveckla den interna kontrollen genom att utförligare beskriva hur kontroll har skett av de systematiska kontrollerna. Bolaget planerar även att årligen rapportera uppföljning av entreprenadkontraktet till styrelsen.

Stadsrevisionen har år 2022 även granskat bolagets rutiner och arbetssätt som säkerställer rätten att ta del av allmänna handlingar. Revisionskontoret bedömer att bolaget har en tydlig arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter samt har ändamålsenliga rutiner och arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar.

Arkivbeskrivningen tas upp i separat ärende på detta styrelsemöte. Arkivbeskrivningen uppdateras vid organisationsförändring och följer Stadens arkivregler.

Fullständig rapport redovisas i bilaga 1.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga
Årsrapport 2022 från Stadsrevisionen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-24



Stockholms
stad

Årsrapport 2022

S:t Erik Markutveckling AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2023/51

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som revisionsrapporter.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. Rapporterna kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till

S:t Erik Markutveckling AB

Årsrapport 2022

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet under 2022.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik Markutveckling ABs styrelse för yttrande senast den 30 juni 2023. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Ulla-Britt Ling-Vannerus
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att S:t Erik Markutveckling AB i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bedömningen grundar sig på om resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Dock kan internkontrollplanen utvecklas genom att beskriva de uppföljande kontrollmoment som bolaget planerar att genomföra under året.

Under året har revisionskontoret genomfört en granskning som omfattat bolagets arbete med offentlighet och sekretess. Granskningen visar att bolaget har en tydlig arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter, samt att det finns ändamålsenliga rutiner och arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar. Bolaget har även upprättat en informationsredovisning i enlighet med stadens arkivregler.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendation i föregående års granskning.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i>	3
2.2.2 <i>Investeringar</i>	4
3. Intern kontroll	5
4. Fördjupade granskningar.....	7
4.1 Offentlighet och sekretess	7
5. Uppföljning av tidigare års granskning	8
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	9
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	10

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisions-årets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Ulla-Britt Ling-Vannerus och suppleant är Barbro Ernemo. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Magda Bertz Wågström med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt om bolaget följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget. Vidare redovisas om bolaget har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisning och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges tre inriktningsmål. Vidare bedömer bolaget att alla nio av kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Avvikelse finns för två indikatorer, indikatorn som mäter el- och värmeproduktion baserad på solenergi samt indikatorn som mäter avvikelse från investeringsbudgeten.

Jämfört med föregående år har utfallen för årsmålen avseende verksamhetsmålet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” förbättrats. Bolaget har nått årsmålen för tre av fyra indikatorer som är kopplade till målet. Indikatorn som mäter el- och värmeproduktion baserad på solenergi har uppnåtts delvis, vilket enligt bolagets redovisning beror på att målsättningen om 73 MWh är för hög då maximal produktion uppgår till 75 MWh. Bolaget uppger att den för höga målsättningen berodde på att de hade problem med mätningen under 2021 vilket gjorde att det inte fanns tillräckligt med kunskap om den maximala produktionen vid årets början. Utfallet för året var 68 MWh.

Bolaget uppfyller inte indikatorn som mäter avvikelse från investeringsbudgeten, investeringarna avviker med 12 mnkr vilket motsvarar en avvikelse på 29 procent från målvärdet. Det förklaras i huvudsak av att idrottsprojektet i Ulvsunda industriområde har senarelagts. Indikatorn som mäter resultatet efter finansnetto nås dock med marginal. Se vidare under avsnitt 2.2.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat en aktivitet kopplad till varje ägardirektiv. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. 2022 fick bolaget ett nytt ägardirektiv

som syftar till att bolaget ska erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt aktörer inom staden. Bolaget har påbörjat arbetet med detta under året genom att inrätta ett bolag för fastighetsförvaltning, och avvaktar nu beslut från kommunfullmäktige gällande det nya dotterbolaget.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

2.2.1 Finansiellt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2022:

Resultat (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Avvikelse 2022, %	Utfall 2021
Intäkter	422	352	-69	16 %	358
Kostnader	-308	-240	67	22 %	-250
varav av- och nedskrivningar	-109	-72	37	34 %	-91
Finansnetto	-23	-16	7	29 %	-19
Jämförelsestörande poster	-	729	729	-	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	91	825	734	807 %	89
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	91	96	5	5 %	89

S:t Erik Markutveckling ABs resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 825 mnkr, vilket är 734 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror på realisationsvinst om 729 mnkr från försäljningen av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center. Kommunfullmäktige fattade beslut om försäljning den 14 mars och försäljningen skedde den 29 april. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive realisationsvinst (729 mnkr) uppgår till 96 mnkr vilket är 5 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Verksamhetens intäkter uppgår till 352 mnkr, vilket är 69 mnkr (16 procent) lägre än budget. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 168 mnkr, vilket är 31 mnkr (15 procent) lägre än budget. Försäljningen av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt center innebar en minskning av koncernens fastighetsbestånd och medförde lägre hyresintäkter och lägre kostnader jämfört med budget 2022.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2021 har verksamhetens intäkter minskat med 6 mnkr (2 procent), vilket hänförs till försäljningen av Palmfelt center. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 10 mnkr (6 procent), vilket beror på att kostnaderna för tomträtter ökat i och med de förvärv som skedde under 2021. Bolaget uppger också att den generella kostnadsökningen har påverkar bolaget i slutet av det gångna året.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Budget-avvikelse 2021
Investeringar	42	30	-12	309

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 12 mnkr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelsen på att idrottsprojektet i Ulvsunda industriområde har senarelagts.

Avvikelsen 2021 förklaras av de bolagsförvärv som skedde under året, koncernen utökades med sju nya bolag varav två holdingbolag och fem fastighetsägande bolag.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget har en organisation med fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. I den granskning som gjorts gällande offentlighet och sekretess (se avsnitt 4.1) har bolagets nedtecknade rutiner på området granskats och de bedöms vara ändamålsenliga.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Dock kan internkontrollplanen utvecklas genom att beskriva de uppföljande kontrollmoment som bolaget planerar att genomföra under året.

Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Den avvikelse som påträffats under året har dokumenterats och åtgärder har föreslagits. Uppföljning av internkontrollplanen rapporteras till styrelsen i mars 2023.

Bolaget har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i avvaktan på att de ska omvandlas till bostäder och arbetsplatser. Därmed är bolagets största avtal med en fastighetsförvaltare som sköter drift och förvaltning av alla bolagskoncernens fastigheter. Avtalet följs upp varje kvartal av entreprenören följt av dialog med bolaget. En kvalitetsuppföljning där bolaget bedömer hur väl bolaget skött sitt uppdrag under året gällande entreprenaden som helhet, kommunikation och dokumentation, förvaltning, drift och ekonomiredovisning genomförs också varje år. Revisionskontoret noterar att

uppföljningen av entreprenaden inte rapporteras till styrelsen. Enligt bolaget informeras styrelsen muntligt vid behov. Bolaget bör överväga att årligen rapportera samlat om all kärnverksamhet till styrelsen.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Offentlighet och sekretess

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget har rutiner och arbetssätt som säkerställer rätten att ta del av allmänna handlingar. Granskningen har genomförts genom intervju med representanter från arkivorganisationen, dokumentgranskning samt stickprov av utlämnande av handling från en av bolagets funktionsbrevlådor. Granskningen visar att bolaget har en tydlig arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter. Bolaget har ändamålsenliga rutiner och arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar.

Bolaget har fastställt en ansvarsfördelning avseende hanteringen av allmänna handlingar och arkiv i enlighet med stadens arkivregler. Stadens arkivregler framhåller att hantering av allmänna handlingar skall styras och planeras. Detta ska bland annat göras genom bolagets informationsredovisning. Informationsredovisningen är en samlad redogörelse över bolagets information och hur den löpande ska hanteras. Den ska hållas aktuell och uppdaterad. Granskningen visar att bolaget har upprättat en informationsredovisning i enlighet med stadens arkivregler samt att denna hålls uppdaterad och aktuell. Ett beslut om en reviderad arkivbeskrivning är planerat att fattas av styrelsen i mars 2023.

Av tryckfrihetsförordningen framgår att var och en har rätt att ta del av allmänna handlingar, samt att en begäran ska behandlas skyndsamt. Av genomfört stickprov framgår att utlämnanden hanterats skyndsamt.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i en rekommendation. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationen som följts upp under 2022 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendation.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Års-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
AR 2021	Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende.	Ja	Bolaget har under året utvecklat sin dataskyddsorganisation genom att tillsätta en operativ tjänst för dataskyddsfrågor, i syfte att skilja arbetet från den kontrollfunktion dataskyddsombudet har. Vidare har bolaget tecknat ett samarbetsavtal för att få mer stöd i informationssäkerhetsfrågor.

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att bolaget har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Handläggare
Magnus Thulin
Telefon: 08-50829938

Till
Styrelsen

Dataskyddsombudets årsrapport 2022

Förslag till beslut

Anmälan av dataskyddsombudets årsrapport för 2022 godkänns.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB har under 2022 kunnat arbeta mer systematiskt med sitt dataskyddsarbete. Det årshjul med aktiviteter inom dataskydd som togs fram 2021 har kunnat efterlevas och åtgärder omhändertas snabbt.

Bolaget har sina styrdokument på plats och de är uppdaterade. Inga personuppgiftsincidenter har identifierats. Registerförteckningen är aktuell och har kontaktpersoner utsedda för de olika personuppgiftsbehandlingarna. En genomgång av personuppgiftsbiträdesavtal har genomförts och de är samtliga på plats.

Bolagets medarbetare har gått relevanta utbildningar i dataskydd och informationssäkerhet under 2022. En kortare utbildning genomfördes med den dåvarande styrelsen vid föredragningen av dataskyddsombudets årsrapport för 2021.

DSO har i sin årsrapport identifierat en risk som gäller tredjelandsoverföringar. Enligt stadens inriktningsbeslut om tredjelandsoverföringar, finns en stor problematik att använda molntjänster då risk för överföringar av information utanför EU/EES kan ske. Då flertalet leverantörer idag använder sig av molntjänster är det stor risk att en sådan information kan ske. Om bolaget ska använda en ny tjänst eller anlita nytt personuppgiftsbiträde behöver tredjelandsoverföringsproblematiken lyftas in i exempelvis en upphandling.

Revisionskontoret hade vid förra årets revision synpunkter på att bolagets externa dataskyddsombud, DSO, var både operativt och granskande. Då bolagets organisation är liten är det en utmaning att inte vara operativ i verksamhetens arbete med dataskyddsfrågor.

Bolaget har under 2022 anställt en administrativ chef som har övertagit rollen som operativt DSO medan bolagets externt upphandlade DSO är granskande.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga
GDPR årsrapport 2022

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-21

GDPR Årsrapport

2022

S:t Erik Markutveckling AB

GDPR årsrapport
Januari 2023

Dnr: STEM 2023/4
Utgivningsdatum: 2023-01-17
Kontaktperson: Jessica Hillergård

Sammanfattning

I egenskap av S:t Erik Markutveckling AB:s dataskyddsombud lämnar jag följande årsrapport.

S:t Erik Markutveckling AB har under 2022 kunnat arbeta mer systematiskt med sitt dataskyddsarbete. Det årshjul med aktiviteter inom dataskydd som togs fram 2021 har kunnat efterlevas och åtgärder omhändertas snabbt.

Då organisationen är liten med en handfull medarbetare, är det en utmaning att inte vara operativ i verksamhetens arbete med dataskyddsfrågor. Det var ett nedslag som revisionskontoret hade synpunkt på under det gångna året. Men med ökad kunskap om ämnet i organisationen har det gått att bli mindre operativ och mer granskande.

Organisationen har sina styrdokument på plats och de är uppdaterade. Inga personuppgiftsincidenter har identifierats. Registerförteckningen är aktuell och har kontaktpersoner utsedda för de olika personuppgiftsbehandlingarna. En genomgång av personuppgiftsbiträdesavtal har genomförts och de är samtliga på plats.

Organisationens medarbetare har gått relevanta utbildningar i dataskydd och informationssäkerhet under 2022. En kortare utbildning genomfördes med sittande styrelse vid föredragningen av min årsrapport för 2021.

Jessica Hillergård

Dataskyddsombud

S:t Erik Markutveckling AB

Innehåll

Sammanfattning.....	3
1 Bakgrund.....	5
2 Obligatoriska rapporteringsområden.....	6
2.1 Registerförteckning.....	7
2.2 Styrdokument	10
2.3 Tekniska och organisatoriska åtgärder för personuppgiftsbehandlingar	12
2.4 Konsekvensbedömningar	14
2.5 Individens rättigheter	16
2.6 Personuppgiftsincidenter	18
3 Genomförda granskningar under året.....	20
3.1 Sammanfattning	20
3.2 Syfte	20
3.3 Genomförda granskningar och deras resultat	20
3.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA	21
4 Risker inom dataskydd	22
4.1 Sammanfattning	22
4.2 Syfte	22
4.3 Resultatet av riskkartläggningen	22
4.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA	22
5 Planerade granskningar under det nya verksamhetsåret	23
5.1 Sammanfattning	23
5.2 Syfte	23
5.3 Planerade granskningar	23

1 Bakgrund

Dataskyddsförordningen trädde i kraft som lag i Sverige den 25 maj 2018. Syftet med förordningen var att skapa enhetliga dataskyddsregler inom EU avseende respekt för privatlivet och rätten till skydd av personuppgifter enligt artikel 7 och 8 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna. Dataskyddsförordningen syftar även till att säkerställa det fria flödet av personuppgifter mellan medlemsstaterna i EU.

Enligt dataskyddsförordningen är varje nämnd och bolagsstyrelse inom Stockholms stad ansvarig för att verksamheten följer dataskyddslagstiftningen vid hantering av personuppgifter. Det innebär att bolagsstyrelsen behöver informera sig, styra och följa upp sin verksamhet avseende behandlingen av personuppgifter.

Varje nämnd och bolagsstyrelse i Stockholms stad har i enlighet med dataskyddsförordningen utnämnt ett Dataskyddsombud DSO. Dataskyddsombudet har till uppgift att övervaka verksamhetens integritets- och dataskyddsregelefterlevnad samt att ge rekommendationer och rapportera direkt till högsta förvaltningsnivå.

Denna årsrapport är således ett medel för styrelsen att ta emot de råd och rekommendationer som dataskyddsombudet är skyldig att ge till ansvarig enligt dataskyddsförordningen. I rapporten får styrelsen insyn i vad dataskyddsombudets granskningar visat av verksamheten och status avseende integritet och dataskydd. Årsrapporten syftar till att styrelsen ska kunna fatta beslut om prioriteringar, resurser och initiativ framåt. Detta samspel resulterar i att det blir enklare för ansvarig nämnd att visa hur styrelsen som personuppgiftsansvarig efterlever dataskyddslagstiftningen.

Dataskyddsförordningen bygger på grundläggande principer och en av dessa principer är ansvarsskyldigheten. Den innebär att styrelsen ska kunna *visa* att verksamheten efterlever dataskyddsförordningen. Årsrapporten är en mycket viktig del av denna *dokumenteringsskyldighet*. Årsrapporten är även ett medel för uppföljning och styrning av verksamhetens systematiska integritets- och dataskyddsarbete.

2 Obligatoriska rapporteringsområden

Denna årsrapport spänner över sex obligatoriska rapporteringsområden som personuppgiftsansvarig, PUA, som ett minimum ska informera sig om årligen för att kunna anses leda och styra dataskyddsarbetet så som dataskyddsförordningen avser.

De obligatoriska rapporteringsområdena är:

- registerförteckning
- styrdokument
- tekniska och organisatoriska åtgärder för personuppgiftsbehandlingar
- konsekvensbedömningar
- individens rättigheter
- personuppgiftsincidenter

Nedan redogörs för bolagets status och dataskyddsombudets slutsatser samt rekommendationer gällande de obligatoriska rapporteringsområdena efter dataskyddsombudets genomförda uppföljning och granskning.

2.1 Registerförteckning

2.1.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Antal behandlingar som är registrerade?	15
Har nödvändiga uppdateringar gjorts?	JA
Bedöms registerförteckningen vara fullständig?	JA
Har verksamheten lämpliga rutiner för registerföring?	JA

2.1.2 Syfte

För att något ska gå att skydda måste det först vara synligt för verksamheten. Det följer därför i klartext av dataskyddsförordningen (artikel 30) att stadens alla förvaltningar och bolag måste inventera alla personuppgifter som behandlas i verksamheten, både i rollen som personuppgiftsansvarig och personuppgiftsbiträde, och dokumentera dem i en så kallad registerförteckning (även kallat behandlingsregister eller register av register).

När registerförteckningen är upprättad skapar den en intern synlighet och förståelse för vilka personuppgifter som behandlas samt hur de hanteras. Registerförteckningen är därför dataskyddsarbetets centrala utgångspunkt och bas samt säkerställer att verksamheten beaktar att det ska finnas en laglig grund för all personuppgiftsbehandling. Det är därför viktigt att PUA får information om hur komplett verksamhetens förteckning är. Om dokumenteringskravet uppfylls kan verksamheten arbeta effektivt, systematiskt och riskbaserat och samtidigt värna om individens integritet, särskilt när känsliga och särskilt skyddsvärda personuppgifter behandlas av verksamheten.

Att ha en registerförteckning på plats leder till att verksamheten kan arbeta mer resurs- och kostnadseffektivt med sitt systematiska och riskbaserade dataskyddsarbete. Man kan styra insatserna där de gör störst nytta.

Syftet med detta rapporteringsområde är således att rapportera till PUA hur väl verksamhetens har lyckats inventera sina personuppgifter och de personuppgifter som behandlas för annans räkning och upprätta en registerförteckning.

Eftersom inventeringen av personuppgifter i sig är avgörande för allt det fortsatta dataskyddsarbetet inom verksamheten, är denna lägesbild en av de viktigaste slutsatserna som PUA behöver förstå och ta ställning till inför det planerade åtgärdsarbetet under nästa verksamhetsår.

2.1.3 Resultat

DSO kontrollerar hur många behandlingar som registrerats

15 st.

DSO kontrollerar om nödvändiga uppdateringar gjorts

Ja

DSO bedömer hur fullständig registerförteckningen är

STEM använder sig av en Excelfil på en samarbetsyta för registerförteckningen. Den har samtliga områden som ska dokumenteras ifyllda.

DSO bedömer om verksamheten har lämpliga rutiner för registerföring

I årshjulet finns aktivitet nedtecknad när registerförteckningen ska kontrolleras och uppdateras vid behov.

2.1.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

2.1.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Dataskyddsombudets råd är att fortsätta uppdatera registerförteckningen enligt årshjulet.

2.2 Styrdokument

2.2.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Finns lämplig styrande dokumentation på plats?	JA
Håller innehållet i de existerande dokumenten lämplig kvalitet?	JA
Är dokumenten pedagogiska och ger de ett tillräckligt stöd?	JA
Är dokumenten uppdaterade?	JA
Finns ägare till dokumenten utpekade, så att uppdateringar kan bli gjorda vid behov?	JA

2.2.2 Syfte

Området syftar till att PUA genom styrdokument ska kunna visa att den bedriver ett systematiskt dataskyddsarbete och att den styr sina medarbetares hantering av personuppgifter. Genom styrdokument kommunicerar PUA till medarbetare i sin verksamhet om vad som gäller och vad som förväntas av medarbetarna, när de hanterar personuppgifter. Att styrdokument finns nedtecknade, beslutade och kommunicerade medför att medarbetaren får dataskyddsinformation och kan behålla kunskapen över tid och tillämpa den på ett konsekvent sätt. En röd tråd i dataskyddsförordningen är att viktiga arbetssätt och rutiner ska vara dokumenterade. Detta följer bland annat av kravet på att den personuppgiftsansvarige måste kunna visa att dataskyddsförordningens principer för behandling av personuppgifter efterlevs (artikel 5).

Rapporteringen av området är tvådelad: dels ska DSO bedöma om verksamheten har de styrdokument antagna och på plats, dels ska rapporteringen visa om dokumentationen innehållsmässigt håller en lämplig kvalitet, i vilket ingår bl.a. att dokumentationen ska vara uppdaterad och aktuell.

En brist inom detta område bör förstås ses som en brist i förhållande till direkta lagkrav, men det finns fler nyanser av detta som bör lyftas fram till PUA. Bristande styrning på grund av att lämplig styrande dokumentation saknas leder exempelvis ofta till bristande kvalitet i hur verksamheten utför aktiviteterna, men även till att verksamheten slösar värdefulla resurser när exempelvis för många personer blir involverade i en incidenthantering eller för att en analys behöver göras om från grunden varje gång istället för att man återanvänder redan uppfunnen kunskap. Dessa effekter drabbar verksamheter ur ett vidare perspektiv och är något som ligger i PUA:s intresse att förstå för att fatta rätt beslut om.

2.2.3 Resultat

S:t Erik Markutveckling har en GDPR-handbok där samtliga rutiner och kontaktpersoner finns beskrivna.

2.2.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

2.2.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

År 2022 antogs den nya riktlinjen för informationssäkerhet av kommunfullmäktige. Till den finns en tillämpningsanvisning som visar på hur bolaget ska arbeta med riktlinjen. GDPR-handboken som är det främsta styrdokumentet hos STEM kan behöva kompletteras under 2023 när tillämpningsanvisningen¹ är klar.

¹ Tillämpningsanvisningen tas fram av informationssäkerhetssamordnaren med rådgivning av dataskyddsombudet.

2.3 Tekniska och organisatoriska åtgärder för personuppgiftsbehandlingar

2.3.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Hur många av personuppgiftsbehandlingarna som finns i verksamheten har informationsklassats?	Samtliga (I registerförteckning, en i KLASSA)
Är klassade personuppgiftsbehandlingar aktuella?	JA

2.3.2 Syfte

För att kunna skydda information (inklusive personuppgifter) med rätt slags skydd så ska verksamheten informationsklassa sin information. Stadens riktlinjer för informationssäkerhet föreskriver att alla stadens informationstillgångar ska vara klassade med stöd av SKR:s verktyg KLASSA. Utan informationsklassningen har verksamheten inte förutsättningar att välja rätt åtgärder för att skydda sin information. Det är därför av stor betydelse för dataskyddsarbetet att PUA ges en uppdaterad bild varje år av huruvida informationsklassning är genomförd för personuppgifter som verksamheten hanterar.

Ansvaret för att informationsklassning genomförs ligger på den del av verksamheten som är informationsägare. En första kontrollpunkt måste därför vara om en informationsägare eller en informationsägarrepresentant med ansvar för klassning är identifierad i verksamheten. Om en ansvarig för klassningen inte har pekats ut och känner till sitt ansvar för klassning, minskar sannolikheten avsevärt att en klassning faktisk initieras.

Notera att enbart sådan informationsklassning som avser behandling eller system som omfattar personuppgifter är av intresse för DSO:s årsrapportering.

Viktigt är också att notera att Dataskyddsombudet omhändertar den registrerades intresse och informationssäkerhetssamordnaren har fokus på verksamhetens krav på informationen i form av tillgänglighet, riktighet och konfidentialitet. Verktöget för DSO är i första hand registerförteckningen och dokumentationen där.

Informationssäkerhetssamordnaren har KLASSA som verktyg för att se till att verksamhetens krav efterlevs i form av dokumentation i förvaltningsplaner, systembeskrivningar etc.

Eftersom informationsklassning är ett arbete som görs inom ramen för informationssäkerhetsarbetet, bör DSO samråda och planera uppföljningen tillsammans med informationssäkerhetssamordnare. Enligt stadens metodik klassas personuppgifter och övrig information i samma workshop, och slutsatserna kring klassningen dokumenteras i samma protokoll.

2.3.3 Resultat

STEM har valt att ta fram en egen klassificeringsguide baserat på de lagkrav som man efterlever förutom GDPR. I registerförteckningen anges klassning utifrån guiden.

2.3.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

2.3.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Dataskyddsombudets råd är att vid den årliga genomgången av registerförteckningen också kontrollera att de tekniska och organisatoriska kraven efterlevs.

2.4 Konsekvensbedömningar

2.4.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Har man identifierat alla behandlingar som det borde göras konsekvensbedömningar av?	JA
Har alla potentiella högriskbehandlingar konsekvensbedömts?	N/A
Är de genomförda bedömningarna aktuella?	N/A

2.4.2 Syfte

Konsekvensbedömningen hjälper en organisation att identifiera och minimera integritetsriskerna för personuppgifter som behandlas i projekt eller linjeverksamhet. En konsekvensbedömning har till syfte att identifiera och dokumentera risker kopplade till en viss behandling, samt att bedöma sannolikheten och konsekvensen om riskscenariot skulle inträffa. Baserat på bedömningen kan/ ska riskförebyggande åtgärder vidtas.

Konsekvensbedömningen anses liksom registerförteckning och informationsklassning som ett viktigt verktyg för verksamhetens dataskyddsarbete. Kravet på konsekvensbedömning är dessutom ett uttryckligt krav enligt dataskyddsförordningen och ska utföras för alla behandlingar som ”sannolikt leder till en hög risk för fysiska personers rättigheter och friheter” (artikel 35.1).

2.4.3 Resultat

S:t Erik Markutveckling har inte genomfört någon konsekvensbedömning då ingen personuppgiftsbehandling har varit i behov av det. Rutin finns på plats för att genomföra detta om så är fallet att det behövs för framtida nya personuppgiftsbehandlingar.

2.4.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

2.4.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

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

2.5 Individens rättigheter

2.5.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Hur många begäran (om registerutdrag, begränsning, radering etc.) har inkommit från registrerade personer?	0
Hur många av dessa begäran har hanterats av verksamheten inom 30 dagar?	N/A

2.5.2 Syfte

Registrerade personer har enligt dataskyddsförordningen (artikel 12–22) ett antal rättigheter som på olika sätt ska garantera att den registrerade personen har insyn i hur dennes personuppgifter hanteras samt har en viss kontroll över personuppgiftsbehandlingen. Det är ett krav enligt förordningen att den verksamhet som enligt förordningen är att se som personuppgiftsansvarig – dvs. i stadens fall nämnder och bolag – tillgodoser rättigheterna i fråga.

Rättigheterna medför en rätt att ställa krav på att verksamheten vidtar vissa åtgärder, som exempelvis att lämna ut ett så kallat registerutdrag eller att rätta vissa uppgifter. (Radering, den så kallade ”rätten att bli glömd”, är sällan aktuell i någon större mån eftersom stadens verksamheter lyder under krav på bevarande till följd av offentlighetsprincipen.) Verksamheten har enligt dataskyddsförordningen artikel 12.3 en skyldighet att vidta åtgärder inom trettio dagar efter att ha mottagit begäran. (Notera dock att det finns undantagssituationer angivna i artikel 12.3, där fristen kan förlängas till mer än en månad.)

Dataskyddsbudet har en roll i att granska efterlevnaden, identifiera brister samt ge råd och stöd hur processer och rutiner för att tillgodose rättigheterna bör utformas.

Om verksamheten inte klarar av att hantera en begäran från en registrerad person i enlighet med dataskyddsförordningen krav, kan det skada allmänhetens förtroende för hur staden hanterar personuppgifter. Det kan även leda till tillsynsärenden från

Intetgritetsskyddsmyndighetens, IMY:s sida, med sanktioner som följd. Det är därför viktigt att PUA regelbundet ges en bild av i vilken mån verksamheten klarar av att leva upp till regelverkets krav på att hantera begäran inom föreskriven tidsfrist.

2.5.3 Resultat

I GDPR-handboken finns beskriven rutin för olika scenarion av begäran från en registrerad. Dock har det inte varit aktuellt med någon form av begäran av en registrerad under 2022.

2.5.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

2.5.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Dataskyddsombudet ger som rekommendation att granska rutinen årligen för att hålla den uppdaterad.

2.6 Personuppgiftsincidenter

2.6.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Hur upptäcks personuppgiftsincidenter?	N/A
Hur många personuppgiftsincidenter har dokumenterats?	0
Hur många av dessa har ansetts behöva rapporteras (till IMY resp. till berörda personer) och inte?	0
Hur många av incidenterna har rapporterats i tid till tillsynsmyndigheten?	0

2.6.2 Syfte

Med begreppet personuppgiftsincident avses enligt dataskyddsförordningen (artikel 4.12) ”en säkerhetsincident som leder till oavsiktlig eller olaglig förstöring, förlust eller ändring eller till obehörigt röjande av eller obehörig åtkomst till de personuppgifter som överförts, lagrats eller på annat sätt behandlats.”

Hantering av personuppgiftsincidenter är en viktig och obligatorisk komponent bland dataskyddsförordningens olika verktyg för att åstadkomma en sund personuppgiftshantering. Incidenthanteringen består av två huvudsakliga moment – dokumentering respektive rapportering.

Rapporteringsskyldighet gäller som huvudregel för alla personuppgiftsincidenter. Undantag från rapporteringsskyldigheten gäller enbart om det är ”osannolikt att personuppgiftsincidenten medför en risk för fysiska personers rättigheter och friheter” (se artikel 33). Detta innebär att de flesta personuppgiftsincidenter ska rapporteras till IMY, inte senare än 72 timmar efter att verksamheten fått vetskap om incidenten. Om personuppgiftsincidenten sannolikt leder till hög risk för fysiska

personers rättigheter ska de berörda registrerade personerna, utan dröjsmål underrättas.

Dataskyddsförordningen delar alltså in personuppgiftsincidenter i tre kategorier: ingen rapportering, rapportering till IMY samt rapportering till de berörda personerna.

Bristande förmåga att rapportera personuppgiftsincidenter i tid kan leda till sanktioner från IMY. DSO:ns årsrapportering är därför avsedd att kartlägga detta, samtidigt som det finns möjlighet att redovisa vilka typer av personuppgiftsincidenter som inträffat, incidenternas allvarsgrad osv.

2.6.3 Resultat

Då organisationen har en väldigt liten andel personuppgiftsbehandlingar med ett fåtal registrerade, så är det lätt att se om det sker personuppgiftsincidenter. Under 2022 har inga skett som rapporterats av STEM eller personuppgiftsbiträden.

2.6.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

2.6.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Dataskyddsombudet rekommenderar att ha en information om vad en personuppgiftsincident innebär med personalen årligen, så att kunskapen inte glöms bort.

3 Genomförda granskningar under året

3.1 Sammanfattning

Genomförda granskningar:

- *Personuppgiftsbiträdesavtal finns på plats*
- *Personuppgiftsansvarigs kunskaper*
- *Kunskapen hos medarbetare om dataskydd*

3.2 Syfte

En av dataskyddsombudets viktigaste uppgifter är att övervaka verksamhetens efterlevnad av dataskyddsförordningen. En central del av det arbetet är att göra återkommande granskningar av hur väl dataskyddsförordningen efterlevs. Resultaten av granskningarna påverkar i stor utsträckning vilka beslut verksamheten kan fatta i fråga om dataskyddsåtgärder. För personuppgiftsansvarig är det därför av stor betydelse att få rapportering om vilka granskningar som gjorts under det gångna året och vad resultaten av granskningarna är.

3.3 Genomförda granskningar och deras resultat

Granskning 1 Personuppgiftsbiträdesavtal finns på plats

Dataskyddsombudet har granskat att det finns personuppgiftsbiträdesavtal där en sådan relation finns. Den nya personuppgiftsbiträdesmallen med instruktionsbilaga har också implementerats.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

Granskning 2 Personuppgiftsansvarigs kunskaper

Vid föredragningen av dataskyddsombudets årsrapport 2022 för styrelsen, hölls en kortare utbildning och säkerställande att kunskapen om dataskyddsförordningen var tillfredsställande. Styrelsens uppfattning och kunskap om lagstiftning, risker och behov framstod som fullt acceptabla.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

Granskning 3 Kunskapen hos medarbetare om dataskydd

Dataskyddsombudet har granskat hur många som gått utbildningen i dataskydd på stadens utbildningsplattform. Den ska genomföras av alla anställda *årligen*.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Dataskyddsombudet rekommenderar att kontroller att den nya mallen för personuppgiftsbiträdesavtal fungerar i praktiken och om det behövs förtydligas med instruktion hur det ska fyllas i.

Dataskyddsombudet rekommenderar också att det skickas ut påminnelse om utbildning i dataskydd enligt aktivitet i årshjulet.

4 Risker inom dataskydd

4.1 Sammanfattning

Relevanta risker inom verksamheten:

- Tredjelandsoverföringar

4.2 Syfte

Verksamheten har ansvar för att göra vissa typer av riskanalyser, så som konsekvensbedömningar och informationsklassningar, men dessa ger inte en heltäckande bild av personuppgiftsriskerna i verksamheten. Dataskyddsombudet behöver som underlag för sin egen planering och sitt löpande arbete ha kontinuerlig överblick över dessa risker, i verksamhetens samtliga personuppgiftsbehandlingar. Exempelvis krävs en sådan överblick för att kunna välja ut vilka områden som bör granskas under det kommande året eller för att avgöra vilka råd som dataskyddsombudet behöver lämna till verksamheten om dataskyddsåtgärder som behöver vidtas.

4.3 Resultatet av riskkartläggningen

Risk 1 Tredjelandsoverföringar

Enligt stadens inriktningsbeslut om tredjelandsoverföringar, finns en stor problematik att använda molntjänster då risk för överföringar av information utanför EU/EES kan ske. Då flertalet leverantörer idag använder sig av molntjänster är det stor risk att en sådan information kan ske.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
X	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

4.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Om STEM ska använda ny tjänst eller anlita nytt personuppgiftsbiträde, behöver tredjelandsoverföringsproblematiken lyftas in i ex. en upphandling.

5 Planerade granskningar under det nya verksamhetsåret

5.1 Sammanfattning

Relevanta granskningsområden inom verksamheten:

- *Personuppgiftsbiträde*

5.2 Syfte

Som nämnts ovan är det granskande arbetet en av dataskyddsombudets viktigaste uppgifter. Eftersom dataskyddsombudet ofta har begränsat med tid, behöver granskningsplanen för det nya året utformas med eftertanke. Som en tumregel bör två-tre granskningar ses som en rimlig granskningsinsats under ett verksamhetsår. Granskningsområdena bör lämpligen väljas utifrån ett *riskbaserat synsätt*, det vill säga att fokus bör ligga på områden där verksamhetens mest relevanta risker har identifierats i riskanalysen och i de övriga rapporteringspunkter i årsrapporten som visar på brister. Därigenom åstadkoms en röd tråd i dataskyddsarbetet från ett verksamhetsår till nästa samtidigt som de största riskerna elimineras eller åtminstone sänks till en mer acceptabel nivå.

5.3 Planerade granskningar

Granskning 1 Personuppgiftsbiträde

Under år 2023 kommer ett personuppgiftsbiträde att granskas. Detta för att se att biträdet följer den instruktion och avtal som ingåtts.

Detta kommer ske genom:

- Skriftligt frågeformulär
- Vid behov intervju

Resultatet presenteras i dataskyddsombudets årsrapport.

Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2022

Förslag till beslut

Förvaltningsrapporten för 2022 godkänns

Ärendet

Förvaltningsrapport 2022

S:t Erik Markutveckling har vid årsskiftet 2022/23 elva fastighetsägande dotterbolag. Fastighets AB Palmfelt Center såldes under året. I denna förvaltningsrapport ger bolaget en redovisning av de viktigaste förvaltningshändelser som skett i de olika bolagen under år 2022.

1. Fastighets AB Palmfelt Center

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller främst kontorslokaler och datahallar om ca 32 100 kvm.

S:t Erik Markutveckling tecknade under hösten 2021 avtal om försäljning av Palmfelt Center till Atrium Ljungberg villkorat av KF-beslut under första halvåret 2022. KF fattade beslut om försäljning den 14 mars. Köpeskillingen uppgick till 1 560 mnkr. Frånträde skedde den 29 april 2022. Arbete med förberedelse inför frånträde skedde under T1.

Bolaget ansökte om omprövning av taxeringsbeslut för åren 2016-2022 för kontorshuset och 2019-2021 för Parkeringshuset. Omprövningen beviljades, vilket renderade i återbetalning på några miljoner som efter återbetalning till hyresgäster gav ett positivt netto på drygt en miljon.

Bolaget har en pågående process med en f.d. hyresgäst i parkeringshuset som bolaget sålt till exploateringsnämnden. Enligt aktieöverlåtelseavtalet ansvarar S:t Erik Markutveckling för att slutföra fortsatta processen. Processen hanteras i samarbete med exploateringskontoret. Det ekonomiska ansvaret för skadestånd och processkostnader ligger på exploateringsnämnden varför processen är kostnadsneutral för bolaget.

2. Fastighets AB Charkuteristen

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontorslokaler och är fullt uthyrd till arbetsmarknadsförvaltningen. Under år 2022 utfördes en mindre ombyggnation som bekostas av hyresgästen via hyrestillägg. Bolaget deltar i arbetet kring ny detaljplan med förslag på utökad kontorsvolym på fastigheten om totalt cirka 7 000 kvm.

3. S:t Erik Tullhusen AB

S:t Erik Tullhusen AB äger byggnaderna Stora Tullhuset och Stadsgårdsterminalen på Stadsgårdskajen samt Tullhus 1-3 på Skeppsbron. Byggnaderna innehåller bl. a restauranger och Fotografiska Museet. Stadsgårdsterminalen används för kulturverksamhet. Marken ska upplåtas med arrende.

Bolaget har under året tecknat nytt långt hyresavtal med Fotografiska i Stora Tullhuset. Hyresgästens verksamhet är viktig som besöksdestination och överensstämmer väl med stabens kajstrategi.

På Skeppsbron har Bolaget hanterat två omförhandlingar med hyresgäster. Hyresgästernas avtal anpassas för att skapa flexibilitet inför färdigställande av uppstartat planarbete.

I Stadsgårdsterminalen har Bolaget fått tillfälligt bygglov för kulturändamål och har under februari 2022 tecknat hyresavtal med kulturaktören Kollektivet Livet AB som ska driva kulturverksamhet i byggnaden. Hyresgästen har utfört ett antal event under året.

4. Fastighets AB Flanören

Fastighets AB Flanören äger byggnaderna Orangeriet på Norr Mälarstrand, Tullhuset på Blasieholmen samt Celsinghuset och en Glasskiosk på Strandvägskajen.

Byggnaderna innehåller restauranger och samt ett platskontor åt Storstockholms Lokaltrafik. Marken ska upplåtas med arrende på Norr Mälarstrand och Blasieholmen. På Strandvägen ligger byggnaderna på allmän platsmark varför Bolaget erhållit tidsbegränsad allmänplatsupplåtelse för dessa.

Bolaget har under året fört samtal med restaurangverksamheterna Orangeriet i Stuvaren och Glashuset i Celsingshuset kring deras önskan om utbyggnation. Planförutsättningar varierar mellan de olika platserna.

Under året har Bolaget sagt upp Storstockholm Lokaltrafik för villkorsändring samt Strömma (hyr litet lager på Strandvägen) för avflyttning.

5. S:t Erik Frihamnen AB

S:t Erik Frihamnen AB äger 17 byggnader i Frihamnen samt Kommunalhuset i Värtahamnen. Byggnaderna kommer att förvaltas under 5-10 år för att därefter överlåtas till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Byggnaderna innehåller bl. a kontor, lager samt padel. Marken ska upplåtas med arrende.

Bolaget har under året tillsammans med Hamnen fortsatt arbete med inventering för förbrukningsmätare avseende kyla och el, och arbetat fram leverensaval för kyla. Arbete med avtal för el fortsätter in i 2023.

Under året har bolaget omförhandlat bl. a PDL Groups (Padel-verksamhet) båda hyresavtal i Magasin 7 och förlängt avtalet till 2026 med avstående från besittningsskydd.

6. Fastighets AB Kylrummet

Bolaget äger byggnaden Banankompaniet i Frihamnen med sammanlagd uthyrningsbar area på ca 3 680 kvadratmeter kontor och lager. Bolaget äger även byggnaden Magasin 1 med kontor och lager om totalt ca 7 825 kvm. Marken ska upplåtas med arrende.

Bolaget har under året fört dialog med ett antal kulturaktörer som varit intresserade av att etablera verksamhet i Banankompaniet. Bolaget har intensifierat dialogen med en utvald aktör under hösten och avtal tecknades under februari 2023.

7. Fastighets AB Hamburg

Bolaget innehar tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen som är bebyggd med en kontorsbyggnad om ca 5 000 kvm med inslag av restaurang och utbildning i bottenvåningen. Förvärvet syftar till att möjliggöra för en skola.

Bolaget har tecknat ett uthyrningsavtal med Newsec för ett mer aktivt uthyrningsarbete. Uthyrningsarbetet har visat sig utmanande då lokalernas storlek och ambitionen att hålla ner investeringarna försvårar förutsättningarna.

Bolaget har i samråd med exploateringskontoret fått medgivande att kunna hyra ut på fem år (med avstående från besittningsskydd). Det längre tidsperspektivet kan förhoppningsvis underlätta uthyrningen något.

8. Langobardia AB

Langobardia AB innehar tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga med kontor och lager om ca 4 000 kvm.

Källaren har fuktinträngningar samt ett avlopp har rostat sönder. Avhjälpande underhåll av dessa skador har prioriterats under året. Projektet för utbyte av dagvattenssystemet har skjutits fram och projektering inför kommande upphandling har utförts under hösten.

Uthyrningsarbetet har flutit på ganska bra, och mot slutet av året kvarstår bara vakansen på 975 kvm i källaren. Bolaget har fått in ett antal förfrågningar, men har avvaktat uthyrning pga av åtgärdsbehovet av avloppsledningarna i källaren. Ambitionen är att hyra ut lokalen i början av 2023.

9. Fastighets AB Godsfinkan

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med totalt ca 8 900 kvm uthyrbar area, varav 2 540 kvm avser skola.

Uthyrningsarbetet har gått lite trögt. Det finns många förfrågningar, men det har varit svårt att komma till avslut. Vid årets slut finns totalt ca 2 000 kvm vakanta kontorslokaler.

Under året har en del marknadsföringsaktiviteter genomförts, såsom prioriterad annonsering av vakanta lokaler samt framtagande av visionsmaterial på vakanta lokaler i anpassat skick.

Under året har omförhandling av hyresvillkor skett med fyra hyresgäster, där tre har förlängts med nya hyresvillkor.

Bolaget har påbörjat arbete med ny detaljplan tillsammans med Sisab för att göra nuvarande skolverksamhet permanent samt utreda möjligheten att tillskapa skolverksamhet i de andra två byggnadskropparna.

10. Fastighets AB G-mästaren

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9, Prippts f d bryggeri i Ulvsunda.

Under 2022 har framförallt kartläggning av framtida infrastruktur för byggnaden påbörjats att utredas. Förvaltningen har främst prioriterat arbetet att börja tömma och sanera tomställda utrymmen där det funnits kvarlämnat material från bak i tiden.

I början av året har flera hyresavtal sagts upp för avflyttning för att tomställa ytor inför kommande ombyggnation för nya idrottsanläggningen.

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.

Samarbetet med idrottsförvaltningen fortsätter kring byggandet av ett nytt idrottscentrum. Mycket arbete kopplat till fördelning av framtida kostnader och ansvar. KF fattade inriktningsbeslut under februari 2022 och Bolaget och idrottsförvaltningen planerar nu för genomförandebeslut under Q1 2023.

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.

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 exploateringskontoret om ett exploateringsavtal har skett.

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

11. Fastighets AB Valsverket

Bolaget innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda, bebyggd med en lager/logistikbyggnad. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 16 000 kvm. Innehavet syftar till att möjliggöra för en skola.

Fastigheten värms idag upp med olja. Bolaget har utrett möjligheter och eventuella åtgärder med hänsyn till byggnadernas korta återstående livslängd. Frågan har avvaktats på grund av uthyrning av byggnaden.

Bolaget har under året fört dialog med Bauhaus gällande flytt av verksamheten från Gjutmästaren till Valsverket. Parterna tecknade hyresavtal i slutet av 2022. Förhyrningen sträcker sig tom 2027-06-30 med möjlighet till 12 månaders förlängning och med avstående från besittningsskydd. Förutsättningar för en förlängning är beroende av exploateringskontorets tidplan för övertagande av fastigheten inför kommande rivning.

12. Fastighets AB Grosshandlarvägen

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar tre tomträtter vid Årstafältet samt en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 40 000 kvm. Byggnaderna är fullt uthyrda.

Fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4 berörs av detaljplanetapp 2-3 och 7 i stadsutvecklingsprojektet Årstafältet. Om nuvarande verksamhet ska fortsätta efter 2023 krävs enligt exploateringskontoret kostsamma provisorier. Martin & Servera fattade själva beslut att leta nya lokaler och har tecknat avtal för nya lokaler på Kungsholmen. Bolaget har därför tecknat överenskommelse om att Martin & Servera flyttar ut senast vid årsskiftet 2023/24.

Bolaget har träffat avtal med exploateringsnämnden om en överlåtelse av byggnaderna inom Postgården 2 och Postgården 4 samt dödning av tomträtterna. Tillträde ska enligt avtalet ske den 1 februari 2023. Överenskommelsen har godkänts i exploateringsnämnden, bolagets styrelse och KF. Då samtliga hyresgäster medgivits uppskov med avflyttning till årsskiftet 2023/2024 har parterna skjutit fram tillträdet till 1 februari 2024.

Hyresgästen Fruktimport är den enda hyresgäst som fortfarande har besittningsskydd. Bolaget arbetar för att hitta ersättningslokal för verksamheten. En lösning är förmodligen betingad med en kostnad för att iordningställa en eventuell lokal i godtagbart skick. Bolaget för tät dialog med exploateringskontoret kring detta.

I Ängsbotten 8 har Bolaget inlett samtal med Hemköp kring kommande förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen har besittningsskydd. Bolaget avser att föra dialog med exploateringskontoret kring hantering av hyresgästens kommande utflyttning från lokalen.

Bolaget har med via White tagit fram en volymstudie på Ängsbotten 8 för ett slutet bostadskvarter om ca 20 000 kvm BTA bostäder. Preliminärt har inledande kalkyler dock visat låg lönsamhet i bostadsutveckling givet den prisbild som exploateringskontoret förväntar sig för nya bygggrätter.

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 och affärsplan 2023

Förslag till beslut

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

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade den 16 november 2022 sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2023 med inriktning för åren 2024-2025. Beslut kring budgeten fattades i samband med kommunfullmäktiges budgetdebatt den 12-13 december 2022. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige och utgöra underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Utifrån visionen ”En öppen och demokratisk stad” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

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

- *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*
- *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan*
- *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst*
- *Stockholm ska vara en bra stad att åldras i med god omsorg och stor trygghet*
- *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.

- *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*
- *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar*

S:t Erik Markutveckling

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

- *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*
- *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*

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

- *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd*
- *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*
- *I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med*
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*
- *Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden*
- *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser*
- *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt*

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2022. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar ingår inte i budgetförslaget.

Ägardirektiv för 2023-2025

Bolaget ska

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*
- *erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden*

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

Kommunfullmäktiges indikatorer

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

Kommunfullmäktiges aktiviteter

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

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfaster AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering (2.3)	2023-01-01	2023-12-31

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan (3.5)	2023-01-01	2023-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning (3.5)	2023-01-01	2023-12-31

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2023:

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

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

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 5.

Marknadssituation

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

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

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. 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 etablering av idrottscentrumet såsom City Gross, Bauhaus och Mathem. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under första halvåret 2023.

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

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. Avtalet är skrivet på 4,5 år och tillträde skedde i mitten av januari 2023. Bauhaus planerar att öppna sin verksamhet september/oktober 2023.

Slakthusområdet

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

Hammarby Sjöstad

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 skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet, Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4 och en i Norra Djurgårdsstaden, Ängsbotten 8. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med

exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

Västberga

Langobardia AB innehar tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda. Lokalerna i Banankompaniet är uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet. Verksamheten beräknas starta i maj 2023.

S:t Erik Tullhusen AB äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet, kulturverksamhet och restauranger.

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 ska 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.

Strategier

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

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.

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

I bilaga 4 redovisas förslag till affärsplan som närmare beskriver bolagets kort- och långsiktiga mål.

Budget 2023

Föreliggande förslag till budget för år 2023 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan samt resultatkrav 2023 i enlighet med finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2023.

Koncernens resultat efter finansnetto budgeteras till -41 160 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -41 mnkr.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023, vilket var underlag för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024.

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

I budget har bolaget bedömt räntan till 2,5%. Vidare antar vi att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll uppkommer, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan.

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

Sammanfattning	Budget 2023 (kkr)	Utfall 2022 (kkr)
Omsättning	260 049	352 124
Rörelsens kostnader	-162 462	-168 137
Resultat efter finansnetto:	-41 160	95 530
Investeringar:	316 080	30 303

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2023 uppgå till 260 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB G-mästaren: 69 mnkr
- * Fastighets AB Grosshandlarvägen: 41 mnkr
- * S:t Erik Tullhusen AB: 36 mnkr
- * S:t Erik Frihamnen AB: 33 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 20 mnkr
- * Fastighets AB Kylrummet: 22 mnkr
- * Fastighets AB Flanören: 9 mnkr
- * Fastighets AB Valsverket: 14 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 6 mnkr
- * Langobardia AB: 5 mnkr
- * Fastighets AB Hamburg: 4 mnkr
- * S:t Erik Markutveckling AB: 1 mnkr

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

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 162 mnkr, varav 149 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnader budgeteras till 13 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 7 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 6 mnkr. Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder och förbättrad tillgänglighet i och vid sina fastigheter. Exempel på budgeterade underhållsåtgärder är markarbeten, taksäkerhet, utbyte av brandcentraler samt förbättrad belysning.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2023 uppgår till -45 mnkr och är beräknat utifrån bolagets antagande om en ränta om 2,5%.

Koncernens **investeringar** under 2023 budgeteras till 316,1 mnkr och består till största delen av utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. I övrigt består investeringar främst av hyresgästanpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling.

Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis uppgår investeringarna till:

Fastighets AB G-mästaren	283,0 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	15,3 mnkr
Langobardia AB	5,4 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	3,6 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB	2,3 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	2,2 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	1,9 mnkr
S:t Erik Frihamnen AB	1,5 mnkr
Fastighets AB Hamburg	0,9 mnkr
Totalt:	316,1 mnkr

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 497 mnkr vid utgången av år 2023. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr. Se även bilaga 3.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

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

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader. Under 2023 budgeteras högre personalkostnader. I slutet av 2022 anställdes en administrativ chef, vilket får helårseffekt under 2023. Dessutom kan inrättandet av ett bolag för förvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden komma att utöka personalstyrkan ytterligare.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning koncern
2. Resultaträkning moderbolag
3. Limiter 2023
4. Affärsplan 2023
5. Verksamhetsplan 2023

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Summa rörelsens intäkter	260 049	352 124	357 938
Summa rörelsekostnader	-162 462	-168 137	-158 554
Resultat före avskrivningar	97 587	183 987	199 384
Avskrivningar	-76 013	-53 047	-71 691
Koncernjusteringar	-17 352	-19 164	-19 740
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	4 222	111 776	107 953
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-45 382	-16 246	-19 064
Summa finansiella intäkter och kostnader	-45 382	-16 246	-19 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-41 160	95 530	88 889
Reavinst fsg anläggningstillgångar	0	729 624	0
Bokslutsdispositioner	0	-93 000	-50 000
Skatt	4 903	-2 754	-7 607
Justeringar hänförliga till fg år	0	-16	-13 662
Uppskjuten skatt	3 063	-740	12 372
Periodens resultat	-33 194	728 644	29 992

Investeringar

Total investeringsvolym: 316,1 mnkr

varav

Fastighets AB G-mästaren: 283,0 msek

Fastighets AB Kylrummet: 15,3 mnkr

Langobardia AB: 5,4 msek

Fastighets AB Godsfinkan: 3,6 msek

S:t Erik Tullhusen AB: 2,3 mnkr

Fastighets AB Charkuteristen: 2,2 mnkr

Fastighets AB Grosshandlarvägen: 1,9 msek

S:t Erik Frihamnen AB: 1,5 mnkr

Fastighets AB Hamburg: 0,9 mnkr

S:t Erik Markutveckling AB

Org nr. 556064-5813

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	10 700	10 947	11 348
Summa rörelsens intäkter	10 700	10 947	11 348
Rörelsens kostnader			
Administrativa kostnader	-6 000	-5 132	-6 161
Personalkostnader	-14 000	-10 610	-13 076
Summa rörelsens kostnader	-20 000	-15 742	-19 237
Avskrivningar	-10	-6	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-9 310	-4 801	-7 889
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	33 073	10 912	9 340
Räntekostnader	-45 573	-16 463	-18 524
Summa finansiella intäkter och kostnader	-12 500	-5 551	-9 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-21 810	-10 352	-17 073
Rearesultat försäljn andelar i dotterbolag	0	663 832	0
Bokslutsdispositioner	0	26 823	52 597
Uppskjuten skatt	0	-4 750	4 936
Skatt	4 493	0	6 388
Periodens resultat	-17 317	675 553	46 848

Uppgifterna ska lämnas in samtidigt med reviderad budget till Stadshus AB

Limitbehov 2023

Bolag: S:t Erik Markutveckling AB

Kontaktperson: Anna Ullberg

mnkr

Kommande investeringar enligt budget 2023 (*enbart upplysning*)

316

1. Prognos upplåning via koncernkontot per 2022-12-31

2 000

2. Behov av rörelsekapital

1 443

3. Förändring av rörelsekapital

41

4. Investeringar under kommande år som behöver finansieras

316

5. Amortering under kommande år

Totalt limitbehov 2023

Formel 3 800

Alla föreslagna limitförändringar ska motiveras och kommenteras nedan:

LIMITBEHOV 2023 Specificera och kommentera pro
koncernkontot under 2023. Summeringen ger ert ö

OBS!

På grund av att VP-processen nu innebär att limitern
höjd även för de första två månaderna under 2024 i
limitbeslut under året. Den äskade limiten ska alltså
2023 - sista februari 2024.

FÖRKLARING TILL RESPEKTIVE POST:

1. Prognos upplåning via koncernkontot.

Denna post utgör startvärdet för limitbehovet, dvs. p
nytt budgetår. Detta saldo ska stämma med faktiskt
finansenhetsen (EJ den uppgift angiven i T2:an, om de
= behov av limit för motsvarande belopp
Positivt saldo = 0.

2. Behov av rörelsekapital

Denna post ska motsvara det lånebehov som tillfälli
tidsspannet mellan utbetalningar och inbetalningar,
rent verksamhetsmässigt - ha täckning för på check
lånebehovet igen. Detta belopp ska ställas till hur lå
verksamheten. Verksamhet med inbetalningar varje
mindre behov av rörelsekapital än en verksamhet so
månad

Önskar oförändrad limit

manad.

3. Förändring av rörelsekapital

Vinster från verksamheten under året minskar lånebeholdningen.

4. Investeringar under kommande året

Behov av nyupplåning på grund av investeringar.

prognostiserade förändringar på
önskade limitbehov för 2023.

na beslutas i början av 2023 ber vi er ta
era äskanden. Detta för att undvika nya
täcka behovet för perioden **första januari**

prognos UB innevarande år = prognos IB
prognostiserat belopp som lämnats till
en skiljer sig från prognos). *Negativt saldo*

igt uppkommer i verksamheten i
dvs. hur mycket ni vanligtvis behöver -
krediten innan inbetalningar minskar
inga era cykler är mellan inbetalningar från
månad borde, *allt annat lika*, ha ett
om har inflöden exempelvis var tredje

behovet .

AFFÄRSPLAN 2023

S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2023 är indelad i följande steg:

Affärsidé

Långsiktiga mål (2025-12-31)

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2023-12-31)

Strategi

Uppföljning

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

Affärsidé

S:t Erik Markutvecklings affärsidé är att:

Främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning genom att:

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

Långsiktiga mål (2025-12-31)

Med långsiktiga mål menas mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2025.

1. God ekonomi

Med detta avses att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på minst 4 mnkr
- en optimal uthyrningsgrad
- stabila driftskostnader
- flexibilitet och hög beredskap för framtida markanvändning
- god kontroll på ekonomi och god rapportering
- god uppföljning av kommunfullmäktiges ägardirektiv

2. Nöjda kunder och ägare

Med detta avses att

- hyresgästerna är nöjda med service och skötsel
- hyresgästerna har god information om områdets framtid och eventuell evakuering
- i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fortsätta planprocessen för fastigheterna i Ulvsunda med fokus på befintlig bebyggelse och en inriktning på bl. a kultur och idrott.
- samarbeta med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i planarbetet Slakthusområdet
- bevaka planeringen på Årstafältet tillsammans med exploateringskontoret
- fortsätta utreda förutsättningarna för ett projekt i Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret
- i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen
- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter
- erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden

3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

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

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2023-12-31)

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2023.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2023 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena är följande:

Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresintäkter säkras (enl. budget 2023)	- Bevakning/omförhandling av befintliga hyresavtal. - Aktiv uthyrning av vakanta lokaler.
Rörelsekostnader bevakas	- Kontinuerlig bevakning av DoU-kostnader. - Kontinuerlig bevakning av planerat UH. (tids-, kostnads- och avvikelserapportering).
Företaget uppnår ett resultat efter finansnetto på minst -41 mnkr	- Månatlig ekonomisk- och verksamhetsmässig uppföljning.
Ombyggnadsprojekt genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	- Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas. - Upphandling och projektledning säkras. - Löpande redovisning av projektkostnader och tid. - Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljöhantering vid bygg- och anläggningsprojekt efterlevs.
Bidra till att fler kommer ut på arbetsmarknaden	- Erbjuder två feriejobb i stadens regi.
Den ekonomiska redovisningen är säkerställd	- Månads- och tertialbokslut av hög kvalitet. - Uppföljning mot budget, prognos, treårsplan samt investeringsprojekt. - Rapportering enligt plan till styrelse och Stadshus AB.

Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Hyresgäster är nöjda med service	- Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästdialog. - Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer. - Väl genomförda hyresgästanpassningar.
God information och kommunikation	- Individuella hyresgästmöten. - Gemensamma hyresgästmöten. - Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt och detaljplanearbete.
Aktiv roll i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta, Norra Djurgårdsstaden	- Kontinuerliga kontakter med stads-, byggnadskontoret, exploateringskontoret m.fl. - Fortsatt detaljplanearbete i Ulvsunda.
Styrelse och ägare är nöjda med företaget	- God beredskap inför framtida stadsutveckling. - Rapportering av verksamhet och ekonomi sker enligt plan. - Fortsatt arbete med internkontroll. - Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy. - Bistå fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter. - Möjligheter till förvärv prövas. - Erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden.

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Lokalbeståndet ska vara uthyrt	- Aktiv uthyrnings- och utvecklingsverksamhet.
Väl fungerande förvaltning/skötsel	- Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas. - Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapporering. - God planering av underhållsåtgärder.
Godtagbar fastighetsstandard	- Genomföra planerat underhåll enligt plan utvecklingsfastighet.
God fastighetsstandard	- Genomföra planerat underhåll enligt plan långsiktig fastighet.
Säkerhetsfrågor	- Bevakning av åtgärder avseende säkerhet, trygghet och myndighetskrav. - Systematiskt brandskyddsarbete. - Arbeta utifrån gällande krishanteringsplan. - Beakta arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt.

Fastigheterna skall ge ett vårdat intryck	- Klotter saneras inom 24 timmar. - Fokus på skötsel av publika ytor.
Energianvändning är hållbar.	- Fortsatta energibesparande åtgärder. - Månatlig uppföljning av mediaförbrukning. - Resurseffektiv hantering av avfall i byggprojekt. - Uppföljning av miljövänligt drivmedel hos förvaltare.
Bra styrning och rapportering av investeringsprojekt	- God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet). - Myndighetskrav bevakas. - Investerings- och efterkalkyl upprättas.
Fungerande intern administration	- Gott samarbete med extern förvaltare. - Väl fungerande rutiner för rapportering. - Moderbolagets interna administration fungerar väl. - Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag. - Utredda lämplig bolagsstruktur i koncernen.

Strategi

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

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

Uppföljning

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

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

Verksamhetsplan 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	4
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	6

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga_Innovationssatsningar 2023_221017

Sammanfattning

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

Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka och pröva strategiska utvecklingsprojekt och förvärv i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling och bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska även inrätta bolag för att kunna erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansnetto per 2023-12-31 budgeteras till -41 mnkr, vilket ligger i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -41 mnkr.

Investeringar budgeteras till 316 mnkr och består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar främst av hyresgästhanpassningar och energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Koncernens omsättning beräknas 2023 uppgå till 260 mnkr. Omsättningen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 162,2 mnkr, varav 148,9 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Underhållskostnaderna budgeteras till 13,3 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 7,1 mnkr och planerat underhåll till 6,2 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och lagning av potthål samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader i Frihamnen.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 2 497 mnkr vid utgången av år 2023. Till följd av investering och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året föreslår vi att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. Detta var förutsättningen för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024.

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

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

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för temporär användning inom kultursektorn.

Stadsgårdsterminalen vid Slussen är för närvarande uthyrd till kulturentreprenören Kollektivet Livet och bolaget har för avsikt att inom kort även teckna avtal med kulturarrangörer avseende Banankompaniet som är beläget i Frihamnen.

I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra/fem fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, boxning och brottning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				Träffa berörda förvaltningar och fördjupa samarbetet angående möjliga förvärv.

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolaget arbetar hela tiden med att sänka energiförbrukningen och utförde under 2021 en övergripande energikartläggning för perioden 2020-2023. Den pekade ut ett antal byggnader som kommer genomgå en mer detaljerad kartläggning. Under 2023 avser bolaget att kartlägga de byggnader som 2021 förvärvades av Stockholm Hamnar samt Hamburg 3 och Valsverket 10. Valsverket 10 har oljeuppvärmning. Bolaget har utrett mer miljövänliga alternativ, byggnaden har dock en kort återstående livslängd vilket begränsar möjliga alternativ.

Bolaget ställer krav i sina upphandlingar av entreprenad- och ramavtalsupphandlingar att miljökrav skall efterlevas.

Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under 2023 satsar bolaget bland annat på utbyte av armaturer till LED och att ersätta uttjänta toaletter med snålspolande toaletter. Driftsentreprenören i Frihamnen förflyttar sig med el-sparkcykel mellan byggnaderna.

Enligt stadens riktlinjer för energibesparande åtgärder har bolaget sett över drifttider samt justerat innetemperaturer. Det förväntas ge ytterligare energieffektiviseringar i byggnaderna. I tomställda lokaler har vi säkerställt att minimala ventilations- och värmeflöden är inställda. I projekt Idrottscentrum i Gjutmästaren arbetar bolaget med hög hållbarhetsprofil, både kring val av material och vid återbruk av

befintligt material.

Bolaget har under 2022 utrett förutsättningar för installation av solceller på ett antal byggnader som ska bevaras. När rapporten är klar sker utvärdering av vilka byggnader som är aktuella att utreda vidare och möjliga att installera solceller på.

De byggnader som bolaget förvärvat från Stockholm Hamnar har kopplats upp med fjärrstyrning för att förbättra möjligheterna att hålla de energieffektiva samt förbättra förutsättningar att bevaka installationernas värden för att skapa bra inomhusklimat.

I idrottsprojektet i Ulvsunda diskuterar bolaget olika innovationsidéer. Vissa åtgärder pågår medan andra är i tidigt dialogskede.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	75 MWh	6 080 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	100 kWh/m2		
	 Köpt energi i stadens verksamheter	28 GWh	1945 GWh	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	5 %	5 % effektivisering relativt 2018	
				Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier
				Fördjupad utredning för de byggnader som har pekats ut som lämpliga för solcellsinstallation.
				Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt
				Köpa ekologiskt producerade livsmedel
				Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Totalt har bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. I början av 2023 färdigställer bolaget installationen av totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren, varav två s.k. snabbladdningsstolpar. Bolaget har fått bidrag för investeringen från Naturvårdsverket.

Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Med hänsyn till detta avser bolaget att avvaka utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida

parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. Bolaget kommer att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering

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

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Bolagets fastighetsinnehav präglas till stor del av fastigheter som på sikt skall rivas eller konverteras till annan användning. I dessa fall vidtas varsamhet kring investeringar.

För kommande år är budgeterade investeringar till stor del hänförliga till utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. I övrigt bestånd består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden rivs.

Bolaget kommer vidare fortsatt pröva förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden				Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	13 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	316 mnkr		
	 Direktavkastning	2,6 %		
	 Driftkostnad/kvm	585		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-41		

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören kommer att erbjuda två ungdomar kortare sommarpraktik. En medarbetare i bolaget kommer att delta i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Bolagets kontinuerliga dialog med privata aktörer inom kultur och idrott möjliggör utvecklingsförutsättningar för dessa viktiga verksamheter. Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget bevakar våra egna och våra hyresgästers intresse av att nyttja kajområdena samt deltar i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolaget genomför kundundersökningar mot alla hyresgäster och avser att utifrån svaren arbeta med förbättringsåtgärder för att skapa ett ännu bättre företagsklimat i bolagets fastigheter.

Bolaget utför flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och näringslivsuppdraget och strävar ständigt efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer.

Bolagets bestånd av byggnader i utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och billiga lokaler på kortare sikt inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar ska bolaget även fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens och lotsa dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget ska beakta näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.

I dialogen med berörda nämnder ska bolaget lyfta fram vikten av näringslivsperspektivet i plan- och stadsutvecklingsprocessernas tidiga skeden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st	1 000	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	11 000	

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Bolaget har en liten effektiv organisation som snabbt kan ställa om för att möta förändrade uppdrag och nya utmaningar. Arbetsplatsen är jämställd och medarbetarna har hög kompetens inom sina respektive ansvarsområden. Kompetensutveckling sker löpande och vid behov.

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

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Under våren 2023 kommer bolaget ta fram krigsorganisation och krigsledningsplan som en del i att säkerställa stadens samlade förmåga att upprätthålla totalförsvarsverksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp	70 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	80 %	80 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgå genomgripande ombyggnad.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbete med brandskydd är särskilt prioriterat, och vid alla förvärv är utredning av brandskydd det första som sker. Myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

I samband med att Gjutmästaren 6 under 2023 delvis tomställs kommer bolaget att öka bevakningen och antalet larmdetektorer för att utöka säkerheten.

I områden där sanitära olägenheter förekommer arbetar bolaget aktivt för att förebygga miljöer som lockar till sig ohyra. Arbetet sker även i samarbete med skadedjursföretag.

Bolaget arbetar kontinuerligt med sanering av förekommande klotter och har i förvaltningsavtalet ställt krav på att klotter skall saneras inom 24 timmar.

Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder och förbättrad tillgänglighet i och vid sina fastigheter. Exempel på åtgärder för ökad trygghet är åtgärder för förbättrad taksäkerhet och förbättrad belysning.

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Bolaget arbetar aktivt för att främja en levande stad med ett rikt kulturliv. I flera av bolagets fastigheter finns och planeras lokaler för kulturverksamhet för barn och vuxna och ytterligare en ny kulturscen planeras öppna under 2023. Bolaget driver tillsammans med bl. a idrottsförvaltningen ett projekt i Ulvsunda för att tillskapa ett nytt idrottscentrum för både skolidrott, elit- som breddidrott.

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Internkontrollplan 2023

Förslag till beslut

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

Ärendet

Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagets ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs

Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter. Varje bolag ansvarar för att utforma och organisera den interna kontrollen och skapa effektiva system för uppföljning. En förutsättning för en tillräcklig intern kontroll är en tydlig delegation av ansvar och befogenheter i organisationen.

Internkontrollarbetet består av tre delar, ett system för internkontroll, en årlig väsentlighets- och riskanalys samt utifrån denna en fastställd internkontrollplan. Det interna kontrollarbetet sker fortlöpande och därför kan väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen behöva revideras under innevarande år.

System för intern kontroll

Styrelsen ska besluta om ett system för intern kontroll. Systemet ska beskriva hur arbetet med intern kontroll ska bedrivas. I systemet ska roller och ansvarsfördelning samt rapporteringsrutiner beskrivas. Därutöver ska de övergripande riktlinjer, regler och anvisningar som styr bolagets verksamhet framgå. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras.

Väsentlighets- och riskanalys

En väsentlighets- och riskanalys ska genomföras innan en internkontrollplan tas fram. Väsentlighets- och riskanalysen utgör grunden för arbetet med intern kontroll. Analysen används för att identifiera oönskade händelser samt ge underlag för att hantera och motverka dessa.

I väsentlighets- och riskanalysen ska de processer identifieras som är väsentliga för att nå målen och de oönskade händelser som kan uppstå om processerna inte fungerar. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelsen inträffar (1-5). Utifrån riskvärdet (KxS) beslutas om den oönskade händelsen ska följas upp i internkontrollplanen.

Internkontrollplan

I internkontrollplanen planeras och dokumenteras vilka kontroller av de systematiska kontrollerna som ska göras. Syftet är att bedöma hur väl de systematiska kontrollerna fungerar och ge styrelsen underlag för att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig. Internkontrollplanen beslutas och revideras årligen eller oftare vid behov.

Uppföljning av intern kontroll

Bolagets arbete med den interna kontrollen ska följas upp systematiskt. Internkontrollplanen ska följas upp i samband med årsbokslutet.

Internkontrollplan 2023 – koncernen S:t Erik Markutveckling

S:t Erik Markutvecklings uppgift i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Verksamheten inom moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB är av administrativ karaktär.

Verksamheten i dotterbolagen inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Verksamheten är i hög grad inriktad på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden.

Inriktningen innebär bland annat att bolaget har skapat en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt arbetar aktivt med stadsutveckling i Ulvsunda, Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån framtagna investeringsstrategi.

Eftersom stor del av dotterbolagens verksamhet är upphandlad, som fastighetsförvaltning och ekonomiadministration, krävs en utökad kontroll av förvaltningsentreprenaden. I avtalet med ramupphandlad förvaltare finns reglerat om årlig kvalitetsuppföljning med tillhörande viteskatalog. Löpande uppföljning av förvaltningsentreprenaden sker via månadsvisa fastighetsmöten och kvartalsvisa kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

Arbetet med att utveckla den interna kontrollen och uppföljningen är väl integrerat i verksamhetens normala arbets- och ledningsprocesser. Uppföljningen sker fortlöpande. Väsentliga avvikelser rapporteras till styrelsen.

I den väsentlighets- och riskanalys bolaget upprättat för 2023 har ett antal oönskade händelser identifierats. De oönskade händelserna med höga riskvärden har överförts till internkontrollplanen för 2023. De största riskerna som bolaget har identifierat är kopplade till idrottsprojektet i Gjutmästaren, dels en förskjutning i tidplanen och del en budgetavvikelse i investeringsprojektet.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023.
SEKRETESS
2. System för intern kontroll

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Beskrivning av arbetet med intern kontroll	3
Väsentlighets- och riskanalys	3
Internkontrollplan	6
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	6
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	6
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	7

Inledning

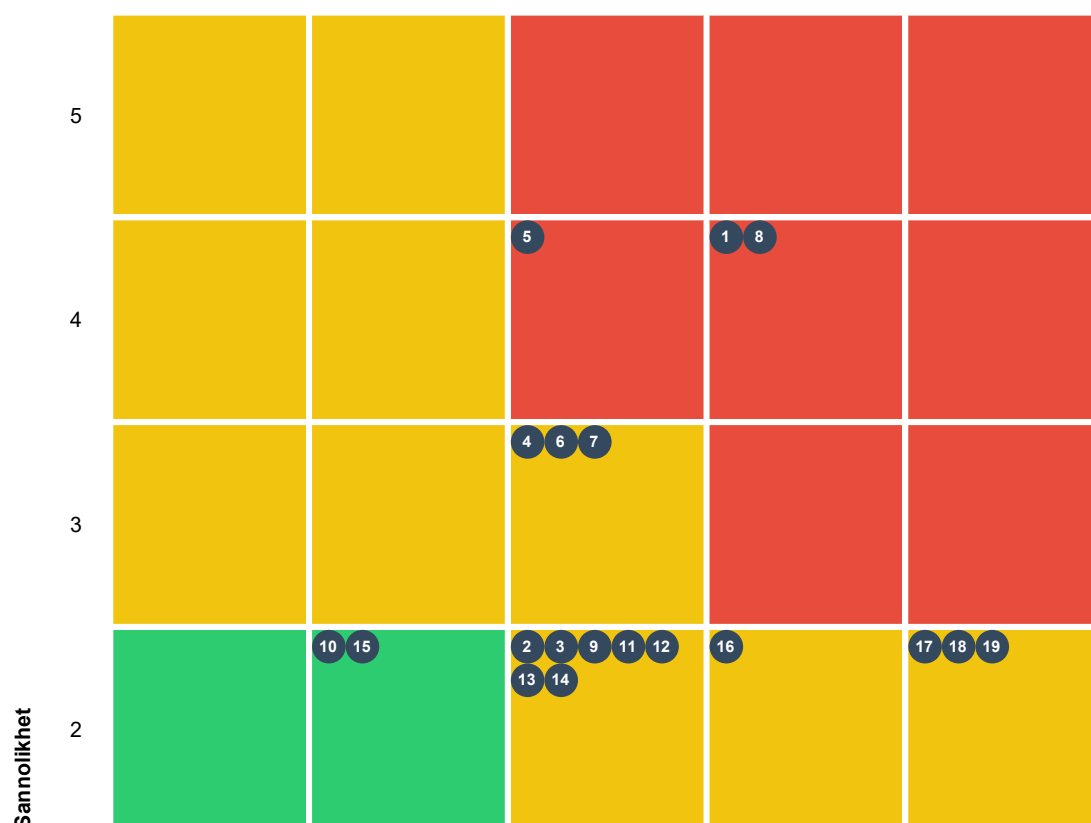
Intern kontroll är en ständigt pågående process där styrelse, VD och övrig personal samverkar. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att bolaget bedriver en effektiv verksamhet och undgår allvarliga fel och skador. Intern kontroll är ett vitt begrepp som innefattar allt från rättvisande räkenskaper till styrning och uppföljning mot uppsatta mål. Den interna kontrollen ska bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga styrdokument. Detta ska sammantaget bidra till effektiv användning av skattemedel samt service med hög kvalitet till kommuninnevånarna.

Beskrivning av arbetet med intern kontroll

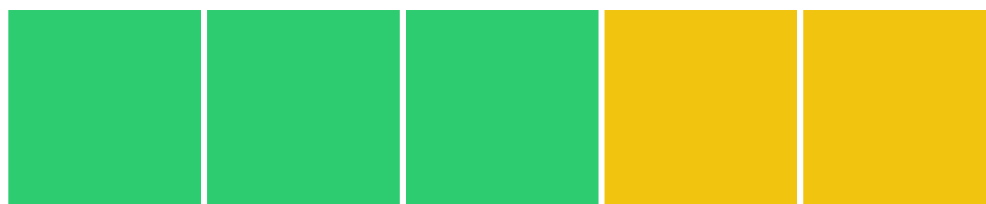
Bolagets internkontrollarbete ska bestå av tre delar. Bolaget ska ha fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställa en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetssätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. Bolaget ska i arbetet beakta lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetssätten ska oönskade händelser identifieras. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetssätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Väsentlighets- och riskanalys

I riskmatrisen nedan syns alla oönskade händelser i VoR:en. Alla som har en stjärna ★ samt en kontrollaktivitet finns även i Internkontrollplanen längre ner i rapporten.



1



1 2 3 4 5

Konsekvens

3 Kritisk 14 Medium 2 Låg Totalt: 19

Kritisk	Sannolikhet	Konsekvens
Medium	5 Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
Låg	4 Sannolikt	Allvarlig
	3 Möjlig	Kännbar
	2 Mindre sannolikt	Lindrig
	1 Osannolikt	Försumbar

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	Fastighetsförvaltning	Projektverksamheten	1	Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	Ekonomiadministration	Förvaltningseнтreprenaden	2	Felaktig redovisning	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Ekonomiadministration	Förvaltningseнтreprenaden	3	Felaktig fakturering	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Ekonomiadministration, prognossäkerhet och budgethållning	Förvaltningseнтreprenaden	4	Prognossäkerhet och budgethållning brister	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	5	Missnöjda hyresgäster	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	6	Ökade hyresfordringar och hyresgäster i konkurs pga ökad inflation	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	7	Upphandlingar sker i strid mot LOU eller	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetssätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
			Stadens riktlinjer för direktupphandling					
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	8	 Budgetavvikelse i investeringsprojektet i Gjutmästaren	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
	Upphandling processen	Upphandling och avrop	9	 Oseriösa leverantörer	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	★
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	Personalrekrytering	Kunna erbjuda ferie-/sommarjobb	10	 Inga praktikplatser kan erbjudas	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb								
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Systematiskt informations säkerhetsarbete	Behörighetshandtering	11	 Obehöriga har tillgång till Agresso	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Implementering av lokal anvisning	12	 Lokal anvisning är inte uppdaterad	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Incidenthantering	13	 Registrerade incidenter åtgärdas ej	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Informationsklassning	14	 Informationsklassning är bristfällig	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande	15	 Brister i informationssäkerheten vid upphandling	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	Fastighetsförvaltning	Krishanteringsplan	16	 Krishanteringsplan har inte uppdaterats	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningsektreprenaden	17	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter	2. Mindre sannolikt	5. Mycket allvarlig	10	★
	Fastighetsförvaltning	Energibesparing	18	 Utökad otrygghet vid elbesparingskrav	2. Mindre sannolikt	5. Mycket allvarlig	10	★

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetssätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	19	 Brister i arbetsmiljön i idrottsprojektet	2. Mindre sannolikt	5. Mycket allvarlig	10	

Internkontrollplan

I internkontrollplanen planeras och dokumenteras vilka kontroller som ska göras av de systematiska kontrollerna. Syftet är att bedöma hur väl de systematiska kontrollerna fungerar och ge styrelsen underlag för att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig. Internkontrollplanen beslutas och revideras årligen eller oftare vid behov.

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Projektverksamheten	Kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad	 Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut.

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Ekonomiadministration , prognossäkerhet och budgethållning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas vid ökad kostnadsmassa	 Prognossäkerhet och budgethållning brister	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att handlingsplan för förbättrat NKI är framtagen och uppföljd	 Missnöjda hyresgäster	Kontroll i samband med tertialbokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att förfallna hyresfordringar hanteras enligt framtagen process	 Ökade hyresfordringar och hyresgäster i konkurs pga ökad inflation	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll att extern förvaltare har en dokumenterad rutin för kvalitetssäkring av direktupphandlingar och avrop i enlighet med LOU, regler för ekonomisk förvaltning och Stadens riktlinjer	 Upphandlingar sker i strid mot LOU eller Stadens riktlinjer för direktupphandling	Kontroll i samband med årsbokslut
Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	Kontroll av att entreprenörens bokföring och vidarefakturerings av	 Budgetavvikelse i investeringsprojektet i Gjutmästaren	Kontroll i samband med årsbokslut

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		kostnader sker i enlighet med entreprenadavtalet		
Upphandlingsprocessen	Upphandling och avrop	Seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget	 Oseriösa leverantörer 6	Kontroll i samband med tertialrapport 2

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Stickprovskontroller av att brister upptagna i skyddsrondsprotokoll är åtgärdade	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter 1 0	Kontroll i samband med årsbokslut
Fastighetsförvaltning	Energibesparing	Kontroll av att extern förvaltare upprättar en plan inklusive konsekvensanalys över aktiviteter vid skärpta energibesparingskrav	 Utökad otrygghet vid elbesparingskrav 1 0	Kontroll i samband med tertialrapport 1
Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	Kontroll och uppföljning av att åtgärder genomförs efter skyddsronder på byggarbetsplatsen	 Brister i arbetsmiljön i idrottsprojektet 1 0	Kontroll i samband med årsbokslut

System för intern kontroll

Intern kontroll är en ständigt pågående process där styrelse, VD och övrig personal samverkar. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att bolaget bedriver en effektiv verksamhet och undgår allvarliga fel och skador. Intern kontroll är ett vitt begrepp som innefattar allt från rättvisande räkenskaper till styrning och uppföljning mot uppsatta mål. Den interna kontrollen ska bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga styrdokument. Detta ska sammantaget bidra till effektiv användning av skattemedel samt service med hög kvalitet till kommuninnevånarna.

Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- Verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt
- Lagar, avtal och andra gällande regler, föreskrifter och beslut följs
- Anskaffningen och användningen av resurser när effektiv och ändamålsenlig
- Stadens tillgångar skyddas
- Redovisningen och uppföljningen av verksamhet och ekonomi är rättvisande tillförlitlig och ändamålsenlig
- Säkerheten i redovisningsrutiner, administrativa rutiner och IT-system är tillfredsställande

Arbetet med att utveckla den interna kontrollen ska integreras i verksamhetens normala arbets- och ledningsprocesser. Arbetet med kompetensutveckling är väsentligt för att säkerställa att riktlinjer och regler följs på ett tillfredsställande sätt. Samtliga medarbetare är skyldiga att följa gällande regler och anvisningar för intern kontroll.

Internkontrollplan

Bolaget ska årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys. Utifrån den genomförda väsentlighets- och riskanalysen ska en internkontrollplan tas fram. I internkontrollplanen planeras och dokumenteras vilka kontroller som ska utföras.

I väsentlighets- och riskanalysen identifieras de processer som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges mål och de oönskade händelser som kan uppstå om processerna inte fungerar.

Synpunkter från revisioner och brister som bolaget identifierar i verksamheten ska också läggas in i väsentlighets- och riskanalysen.

Utifrån väsentlighets- och riskanalysen väljs ett antal oönskade händelser utifrån väsentliga processer ut för uppföljning av löpande kontroller av internkontrollsystemet. En avvägning sker av hur stor granskningsinsats som ska göras inom respektive kontrollområde för att få en balans mellan kontrollkostnad och säkerhetsnivå.

Av internkontrollplanen framgår följande:

- Stadens inriktningsmål
- Process
- Arbetssätt
- Systematisk kontroll
- Öönskad händelse
- Kontrollaktivitet

Väsentlighets- och riskanalys och internkontrollplan som bolaget utarbetar ska fastställas av styrelsen årligen i samband med nästkommande års verksamhetsplan.

Rapportering till styrelsen

I samband med tertialrapport 1 och tertialrapport 2 ska VD delrapportera till styrelsen hur det interna kontrollarbetet har fortlöpt med fokus på väsentliga avvikelser samt de åtgärder som vidtagits för att hantera avvikelserna. I samband med tertialrapport 3 ska VD följa upp det interna kontrollarbetet och rapportera till styrelsen. Vid eventuella avvikelser ska vidtagna åtgärder beskrivas.

VD ska omgående informera styrelsen och revisionskontoret om väsentliga brister i den interna kontrollen framkommer. Det gäller såväl vid misstanke om brott som vid oavsiktliga brister och fel. Informationen ska också lämnas om de åtgärder som vidtas.

Organisation

En god intern kontroll handlar om att ha en tydlig organisation som analyserar befintliga risker på ett systematiskt sätt samt vidtar åtgärder för att minimera dem. En förutsättning för god intern kontroll är tydlig delegation av ansvar, befogenheter och kunskap om detta i organisationen. Arbetet med internkontrollen ska i första hand ses som ett stöd för verksamheten.

Styrelsen

- Har det yttersta ansvaret för att utforma en god intern kontroll
- Beslutar årligen om ett system för intern kontroll
- Beslutar årligen om en väsentlighets- och riskanalys
- Beslutar årligen om en internkontrollplan utifrån genomförd väsentlighets- och riskanalys
- Ska vid misstanke om brott av förmögenhetsrättslig karaktär utan oskäligt dröjsmål vidta åtgärder

VD

- Säkerställer att en risk- och väsentlighetsanalys genomförs och dokumenteras
- Upprättar förslag till internkontrollplan för verksamheten
- Säkerställer att konkreta regler och anvisningar utformas
- Skapar förutsättningar för ett arbetsklimat som främjar intern kontroll
- Verkar för att de arbetssätt som används bidrar till tillräcklig intern kontroll
- Rapporterar till styrelsen om hur den interna kontrollen fungerar och lämnar förslag på åtgärder som säkerställer att den interna kontrollen är tillräcklig
- Informerar omgående styrelsen och revisionskontoret vid misstanke om väsentliga brister i den interna kontrollen framkommer och om de åtgärder som vidtas

Ekonomichef och administrativ chef

- Samordnar arbetet med intern kontroll för bolaget
- Samordnar revisioner och svarar på revisionsrapporter
- Samordnar granskningsresultat och rapportering till styrelse
- Rapporterar avvikelser till VD

Medarbetarna

- Bidrar aktivt med sin kompetens i arbetet med intern kontroll
- Är skyldiga att följa gällande regler och anvisningar för intern kontroll
- Rapporterar avvikelser till VD

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Stämmombud 2023

Förslag till beslut

Utsedda ombud och deras uppdrag godkänns

Ärendet

Årsmöten för bolagen inom Stockholms Stadshus AB hålls den 24 mars 2023.

Ordinarie årsstämma i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Godsfinkan, Langobardia AB, Fastighets AB Grosshandlarvägen, Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Guldbron, Kajfastigheter AB, Fastighets AB Hamburg, Fastighets AB Flanören, S:t Erik Tullhusen AB, S:t Erik Frihamnen AB och Stockholm Norra Station AB ska hållas före S:t Erik Markutvecklings ordinarie stämma. Inför dessa årsmöten behöver styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB välja ombud.

Till ombudet skall uppdras att rösta enligt styrelsens direktiv angående:

- fastställelse av resultat- och balansräkningarna,
- styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinstdisposition,
- förutsatt revisorernas tillstyrkan – ansvarsfriheter för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2023 års förvaltning.

Administrativ chef vid S:t Erik Markutveckling, Magnus Thulin, och vid dennes förhinder administrativ samordnare Doris Serrato, utses till ombud vid årsmöten och extra bolagsstämmor i ovan nämnda bolag i enlighet med detta utlåtande för tiden fram till 2024 års ordinarie bolagsstämmor.

S:t Erik Markutveckling

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

Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma rösta i enlighet med av revisorerna tillstyrkta förslag beträffande:

- Fastställelse av resultat- och balansräkning
- Styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinstdisposition
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2022 års förvaltning.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

Årsstämmor 2023 inom koncernen Stockholms Stadshus AB, KcS
2023-01-30

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-21

Handläggare
Ingrid Storm, 0850829786

Till
Koncernstyrelsen

Årsstämmor 2023 inom koncernen Stockholms Stadshus AB m.fl.

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Karin Wanngård och vid dennes förhinder Fredrik Jurdell, Anette Scheibe Lorentzi, Peter Kvarnhem, Ingrid Storm, Krister Stralström, Peter Dahlberg, och Carolina Tillborg, utses till Stockholms Stadshus AB:s ombud i enlighet med detta utlåtande vid Stockholms Stadshus AB:s intressebolags, såsom dessa definierats i tjänsteutlåtandet, och dotterbolags årsstämmor och extra bolagsstämmor för tiden fram till årsstämmorna 2024.
2. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för Stockholms Stadshus AB:s intressebolag, såsom dessa definierats i tjänsteutlåtandet, och dotterbolag rösta i enlighet med av revisorerna tillstyrkta förslag beträffande:
 - Fastställelse av resultat- och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
 - Dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
 - Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2022 års förvaltning.
3. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB rösta för arvoden åt styrelseledamöter, lekmannarevisorer och suppleanter m.fl. enligt vad som framgår av bilaga 1 till tjänsteutlåtandet samt därutöver rösta avseende val av revisor och revisorssuppleant, val av ordförande vid stämman, utseende av protokollförare, godkännande av röstlängd, val av justeringsmän, godkännande av dagordningen, fråga om stämman blivit behörigen sammankallad samt i övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.
4. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för intressebolag, såsom dessa definierats i tjänsteutlåtandet, till Stockholms Stadshus AB rösta avseende föreslagna arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, val av ordförande vid stämman, utseende av protokollförare, godkännande av röstlängd, val av justeringsmän, godkännande av dagordningen, fråga om stämman blivit behörigen sammankallad, ändring av bolagsordningen, föreslagen sammansättning av styrelsen, föreslagen revisor och revisorssuppleant alternativt revisionsbolag samt i övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.

5. Ombudet ska på respektive årsstämma för Stockholms Stadshus AB:s intressebolag, såsom dessa definierats i tjänsteutlåtandet, och dotterbolag rösta enligt ägarens särskilda ytterligare direktiv som kan komma att lämnas inför respektive årsstämma.
6. Ombudet får i uppdrag att på respektive extra bolagsstämma i Stockholms Stadshus AB:s intressebolag, såsom dessa definierats i tjänsteutlåtandet, och dotterbolag rösta i enlighet med ägarens direktiv. Om inget särskilt ytterligare direktiv lämnats inför extra stämma förutsätts ombudet rösta enligt på stämman lämnade förslag avseende exempelvis revisor alternativt registrerat revisionsbolag samt revisorssuppleant.

Ärendet

Som ägare och delägare behöver Stockholms Stadshus AB med dess koncernstyrelse välja ombud inför förestående årsstämmor och eventuella extra bolagsstämmor i dotterbolagen samt intressebolag inom Stockholms Stadshus AB.

Dotterbolagen inom koncernen Stockholm Stadshus AB

Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB rösta i enlighet med av revisorernas tillstyrkta förslag beträffande:

- Fastställelse av resultat- och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
- Dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2022 års förvaltning.

Ombudet får också i uppdrag att på respektive årsstämma för dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB rösta för arvoden åt styrelseledamöter, lekmannarevisorer och suppleanter m.fl. enligt vad som framgår av bilaga 1 samt därutöver rösta avseende val av revisor och revisorssuppleant, val av ordförande vid stämman, utseende av protokollförare, godkännande av röstlängd, val av justeringsmän, godkännande av dagordningen, fråga om stämman blivit behörigen sammankallad samt i övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.

Ombudet ska rösta enligt ägarens direktiv. Om inget särskilt ytterligare direktiv lämnats inför årsstämman förutsätts ombudet rösta enligt på stämman lämnade förslag avseende exempelvis revisor alternativt registrerat revisionsbolag samt revisorssuppleant.

Årsarvodena för styrelseledamöter m.fl. är justerade som följd av förändrat prisbasbelopp från 48 300 (år 2022) till 52 500 (år 2023), bilaga 1. Motsvarande justeringar har gjorts i Stockholms stads regler om arvoden m.m., bilaga 2, som gäller dotterbolagen i tillämpliga delar, samt för arvoden för nämnderna, bilaga 3, vilka har anmälts i kommunstyrelsen den 7 december 2022.

Årsstämmorna för dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB kommer att hållas den 24 mars 2022.

Intressebolag

Med ”intressebolag” avses Stockholm Exergi Holding AB (publ).

Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för intressebolagen rösta i enlighet med av revisorerna tillstyrkta förslag beträffande

- Fastställelse av resultat- och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
- Disposition av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2021 års förvaltning.

Ombudet får också i uppdrag att på respektive årsstämma för intressebolagen rösta avseende föreslagna arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, val av ordförande vid stämman, utseende av protokollförare, godkännande av röstlängd, val av justeringsmän, godkännande av dagordningen, fråga om stämman blivit behörigen sammankallad, ändring av bolagsordningen, föreslagen sammansättning av styrelsen, föreslagen revisor och revisorssuppleant alternativt revisionsbolag samt i övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.

Ombudet ska rösta enligt ägarens direktiv. Om inget särskilt ytterligare direktiv lämnats inför årsstämman förutsätts ombudet rösta enligt på stämman lämnade förslag avseende exempelvis revisor alternativt registrerat revisionsbolag samt revisorssuppleant. Innan stämman där förslag om ändring av bolagsordning föreligger ska ägarens ytterligare direktiv alltid inhämtas.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Årsarvoden 2023 till styrelseledamöter m.fl. inom koncernen Stockholms Stadshus AB.
2. Stockholms stads regler om arvoden m.m. för kommunala förtroendeuppdrag (anmält i KS 2022-12-07).
3. Arvoden för kommunala förtroendeuppdrag (anmält i KS 2022-12-07).

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-01-17
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-01-17

Handläggare
Doris Serrato
Telefon: 08-50829921

Till
Styrelsen

Kompletterande ägardirektiv

Förslag till beslut

De kompletterande ägardirektiven antas

Bakgrund

Varje år beslutar kommunfullmäktige (KF) om budgeten för Stockholms stad. Där framgår vilka ägardirektiv och uppdrag som bolagen ska arbeta med under året. Utöver budgetbeslutet beslutar KF löpande under hela året om stadsövergripande program, strategier och policys som gäller hela kommunkoncernen.

Kommunfullmäktige har behandlat ärenden varav delar av, enligt beslut i koncernstyrelsen, är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det nya ägardirektiven ska antas av bolaget och kommer att inarbetas i bolagets verksamhet.

Nedan följer en kort sammanfattning av ärendena.

Ärendet

Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Koncernstyrelsen beslutade 2022-12-19 att uppmana alla dotterbolag att som regel tillämpa EU:s sanktioner mot Ryssland som är genomförda genom EU:s förordning Rådets förordning (EU) 2022/576 av den 8 april 2022 om ändring av förordning (EU) nr 833/2014 om restriktiva åtgärder mot bakgrund av Rysslands åtgärder som destabiliserar situationen i Ukraina, även i fråga om tilldelning av nya kontrakt under EU:s tröskelvärden. Sanktionerna som detta beslut avser ska tillämpas så länge EU:s sanktionsförordning gäller.

Central upphandling av flödesrelaterade banktjänster

Kommunfullmäktige beslutade 2022-11-28, § 10 punkt 15 (dnr KS 2022/1007) att kommunstyrelsen ska genomföra en central upphandling av flödesrelaterade banktjänster. Upphandling av flödesrelaterade banktjänster syftar till att erhålla en kostnadseffektiv hantering av kommunkoncernens samlade kassaflöden. Upphandlingen omfattar kassaflödesrelaterade banktjänster såsom koncernkontostruktur med kredit, löne- och betalningsförmedling, betalningar via kortterminaler, inköps- och betalkort, försörjningsstödsbetalningar samt service- och supporttjänster. Stockholms stads nuvarande leverantör Nordea Bank AB (publ) upphandlades 2016 och avtalet löper ut 2024-03-31.

En central upphandling föreslås därför avseende flödesrelaterade banktjänster för Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess majoritetsägda bolag samt stadens övriga helägda bolag.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. "Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv" dnr SSAB 2022/3
2. "Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv" dnr SSAB 2023/1

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-22

Handläggare
Gustaf Swedlund 08-508 29 203

Till
Koncernstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

European Capital of Gastronomic Culture år 2023 – stadens bidrag Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stockholm Business Region AB ges i uppdrag att teckna samverkansavtal med Gastronomiska akademien för projektet The European Capital of Gastronomy år 2023.
2. Koncernstyrelsen beslutar för egen del samt uppmanar dotterbolagen inom bolagskoncernen att som regel tillämpa EU:s sanktioner mot Ryssland som är genomförda genom EU:s förordning Rådets förordning (EU) 2022/576 av den 8 april 2022 om ändring av förordning (EU) nr 833/2014 om restriktiva åtgärder mot bakgrund av Rysslands åtgärder som destabiliserar situationen i Ukraina, även i fråga om tilldelning av nya kontrakt under EU:s tröskelvärden. Sanktionerna som detta beslut avser ska tillämpas så länge EU:s sanktionsförordning gäller.

Bakgrund

Varje år beslutar kommunfullmäktige (KF) om budgeten för Stockholms stad. Där framgår vilka ägardirektiv och uppdrag som bolagen ska arbeta med under året. Dessutom beslutar KF i budgeten om olika inriktningar för hela staden samt antar olika styrdokument. Utöver budgetbeslutet beslutar KF löpande under hela året om stadsövergripande program, strategier för hela staden och policys som gäller hela kommunkoncernen. Dessa är att anse som *kompletterande ägardirektiv*.

Eftersom bolagen inom bolagskoncernen ägs av moderbolaget Stockholms Stadshus AB tillkommer moderbolagets styrelse som ett organ med övergripande ansvar. Aktiebolagsrättsligt medför detta att KF inte kan utöva ägarrollen *direkt* i förhållande till dotterbolagen, utan ägarrollen måste utövas genom det kommunägda moderbolagets styrelse, där styrelsen beslutar om bl.a. de kompletterande ägardirektiven. Eftersom

bolagen är egna juridiska personer måste sedan varje enskilt bolag i sin tur fatta beslut i respektive styrelse.

Ärendet

KF har behandlat två ärenden där beslut fattats som är att betrakta som kompletterande ägardirektiv m.m. för bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Nedan återfinns ett utdrag/kortare sammanfattning av ärendena från KF, som bolag inom koncernen direkt eller indirekt kan beröras av. I KF:s ärenden finns bilagor där bolagen kan få mer information:

- **protokollsutdrag** där det framgår vad KF beslutat och om det varit några särskilda uttalanden eller reservationer från ledamöterna i KF. I vissa ärenden kan dessa politiska kommentarer vara av intresse för bolagen för att förstå beslutet bättre.
- **utlåtande** där det framgår vad ansvarigt borgarråd anser. Utlåtandet kan ge ytterligare information om ett ärende och beslut.
- **styrdokumentet** eller motsvarande, som beslutet avser.

Det är av stor vikt att bolagen själva genomför en analys av KF:s ärenden och beslut för att se hur dessa berör bolagets verksamhet och hur de ska hanteras och tillämpas i verksamheten.

I första hand fattar KF beslut som rör hela kommunkoncernen (d.v.s. förvaltningar och bolag), eftersom KF så långt som möjligt behöver ha en likriktning av styrningen och uppföljningen. Stadsövergripande program, policys m.m., där det i programmet talas om ”bolag/bolagsstyrelser och nämnder” ska därmed antas av bolagen, eller på annat sätt hanteras av styrelsen. I övriga program, policys m.m. där det tydligt är en specifik verksamhet som utpekas, och där bolaget inte har några beröringspunkter – eller där det kan vara direkt lagstridigt kan bolaget naturligtvis avstå eller fatta beslut i tillämpliga delar. I vissa fall har koncernledningen, som stöd till bolagens omvärldsbevakning, inkluderat KF:s beslut även om de endast indirekt påverkar bolagskoncernen eller vissa verksamheter. Utgångspunkten ska vara att program, policys m.m. i sin helhet ska antas.

Sammanfattning av ärenden från kommunfullmäktige

European Capital of Gastronomic Culture år 2023 – stadens bidrag

Kommunfullmäktige beslutade 2022-10-03, § 7 (dnr KS 2022/450) att anslå 3,5 mnkr till Stockholm Business Region AB för planering och genomförande av The European Capital of Gastronomy år 2023.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/450); *European Capital of Gastronomic Culture år 2023 – stadens bidrag*

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken ”Ärendet” bland annat att den Europeiska Gastronomiska Akademien (AEG) årligen utser en stad inom den europeiska unionen till The European Capital of Gastronomy. I februari år 2022 meddelade AEG den svenska Gastronomiska Akademien att Stockholm erhåller titeln år 2023. Gastronomiska

akademien formar ett projekt för huvudstadsåret där man eftersöker Stockholms stad som en av flera partners. Akademiens målsättning med titelåret är att sätta globalt fokus på Stockholm och Sverige som gastronomisk destination och med detta lämna bidrag till besöksnäringens återstart efter pandemin. Stockholms stad som aktiv partner till Gastronomiska akademien i planering och genomförande av huvudstadsåret ligger väl i linje med utvecklingsbehov kopplat till återstart för besöksnäringen, hållbarhetsområdet och stadens internationella positionering. Stadens ekonomiska insats uppgår till 3,5 miljoner kronor.

Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Kommunfullmäktige beslutade 2022-10-03, § 8 punkt 1 (dnr KS 2022/822) att Stockholms stads nämnder ska som regel tillämpa EU:s sanktioner mot Ryssland som är genomförda genom EU:s förordning Rådets förordning (EU) 2022/576 av den 8 april 2022 om ändring av förordning (EU) nr 833/2014 om restriktiva åtgärder mot bakgrund av Rysslands åtgärder som destabiliserar situationen i Ukraina, även i fråga om tilldelning av nya kontrakt under EU:s tröskelvärden. Kommunfullmäktige uppmanade i § 8 punkt 2 Stockholms Stadshus AB att ge stadens alla bolagsstyrelser i uppdrag att tillämpa sanktionerna mot Ryssland även i fråga om tilldelning av nya kontrakt under EU:s tröskelvärden. Sanktionerna som kommunfullmäktiges beslut avser ska tillämpas så länge EU:s sanktionsförordning gäller.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/822); *Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Ärendet" bland annat att från och med den 9 april 2022 får ryska medborgare och företag inte längre delta i offentliga upphandlingar i EU. Detta följer av en EU-förordning som är en del av EU:s sanktioner mot Ryssland med anledning av Rysslands invasion av Ukraina. Sanktionerna gäller alla upphandlingar och kontrakt över EU:s tröskelvärden. Det är tillåtet, men alltså inte obligatoriskt, för upphandlande myndigheter att utöka sanktionernas tillämpningsområde till att även användas i upphandlingar under tröskelvärdena. Inom Stockholms stad får i dagsläget varje nämnd och bolag besluta för egen del avseende eventuell tillämpning av sanktionerna i upphandlingar under tröskelvärdena. Stadsledningskontoret föreslår i ärendet en gemensam hållning inom hela staden, innebärande att sanktionerna ska tillämpas även under tröskelvärdena om det inte är olämpligt i det enskilda fallet.

KF:s kompletta ärenden finns att hämta från <https://edokmeetings.stockholm.se>, kommunfullmäktiges sammanträde 2022-10-03, §§ 7 och 8. Samtliga handlingar till ärendena finns i KF-kallelsen.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2022-12-05
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2022-12-05

Handläggare
Gustaf Swedlund 08-508 29 203

Till
Koncernstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Deltagande i central upphandling av flödesrelaterade banktjänster
Genomförandeansvar för Miljöprogram för Stockholm 2020-2023
Råd för funktionshinderfrågor, arbetssätt och organisation

Koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stockholm Stadshus AB ska delta i central upphandling av flödesrelaterade banktjänster (dnr KS 2022/1007).
2. Dotterbolagen inom koncernen får i uppdrag att besluta om att delta i central upphandling av flödesrelaterade banktjänster (dnr KS 2022/1007)
3. Stockholm Vatten och Avfall AB får i uppdrag att, tillsammans med redan utpekade nämnder och bolag, ta genomförandeansvar för etappmål 3.1 *Stärkt förmåga att hantera effekter av skyfall* samt 3.2 *Stärkt förmåga att hantera effekter av värmebölja* i Miljöprogram för Stockholm 2020-2023 (dnr KS 2019/1040).
4. Berörda dotterbolag inom koncernen får i uppdrag att anta *Instruktion om bolags- och nämndanknutna råd för funktionshinderfrågor* enligt bilaga 3 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut.

Bakgrund

Varje år beslutar kommunfullmäktige (KF) om budgeten för Stockholms stad. Där framgår vilka ägardirektiv och uppdrag som bolagen ska arbeta med under året. Dessutom beslutar KF i budgeten om olika inriktningar för hela staden samt antar olika styrdokument. Utöver budgetbeslutet beslutar KF löpande under hela året om stadsövergripande program, strategier för hela staden och policys som gäller hela kommunkoncernen. Dessa är att anses som *kompletterande ägardirektiv*.

Eftersom bolagen inom bolagskoncernen ägs av moderbolaget Stockholms Stadshus AB tillkommer moderbolagets styrelse som ett organ med övergripande ansvar.

Aktiebolagsrättsligt medför detta att KF inte kan utöva ägarrollen *direkt* i förhållande till dotterbolagen, utan ägarrollen måste utövas genom det kommunägda moderbolagets styrelse, där styrelsen beslutar om bl.a. de kompletterande ägardirektiven. Eftersom bolagen är egna juridiska personer måste sedan varje enskilt bolag i sin tur fatta beslut i respektive styrelse.

Ärendet

KF har behandlat tre ärenden där beslut fattats som är att betrakta som kompletterande ägardirektiv m.m. för bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Nedan återfinns ett utdrag/kortare sammanfattning av ärendena från KF, som bolag inom koncernen direkt eller indirekt kan beröras av. I KF:s ärenden finns bilagor där bolagen kan få mer information:

- **protokollsutdrag** där det framgår vad KF beslutat och om det varit några särskilda uttalanden eller reservationer från ledamöterna i KF. I vissa ärenden kan dessa politiska kommentarer vara av intresse för bolagen för att förstå beslutet bättre.
- **utlåtande** där det framgår vad ansvarigt borgarråd anser. Utlåtandet kan ge ytterligare information om ett ärende och beslut.
- **styrdokumentet** eller motsvarande, som beslutet avser.

Det är av stor vikt att bolagen själva genomför en analys av KF:s ärenden och beslut för att se hur dessa berör bolagets verksamhet och hur de ska hanteras och tillämpas i verksamheten.

I första hand fattar KF beslut som rör hela kommunkoncernen (d.v.s. förvaltningar och bolag), eftersom KF så långt som möjligt behöver ha en likriktning av styrningen och uppföljningen. Stadsövergripande program, policys m.m., där det i programmet talas om ”bolag/bolagsstyrelser och nämnder” ska därmed antas av bolagen, eller på annat sätt hanteras av styrelsen. I övriga program, policys m.m. där det tydligt är en specifik verksamhet som utpekats, och där bolaget inte har några beröringspunkter – eller där det kan vara direkt lagstridigt kan bolaget naturligtvis avstå eller fatta beslut i tillämpliga delar. I vissa fall har koncernledningen, som stöd till bolagens omvärldsbevakning, inkluderat KF:s beslut även om de endast indirekt påverkar bolagskoncernen eller vissa verksamheter. Utgångspunkten ska vara att program, policys m.m. i sin helhet ska antas.

Sammanfattning av ärenden från kommunfullmäktige

Central upphandling av flödesrelaterade banktjänster

Kommunfullmäktige beslutade 2022-11-28, § 10 punkt 15 (dnr KS 2022/1007) att kommunstyrelsen ska genomföra en central upphandling av flödesrelaterade banktjänster. Kommunfullmäktige uppmanade i § 10 punkt 17 Stockholms Stadshus AB att för egen del delta i central upphandling av flödesrelaterade banktjänster samt även ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att delta i central upphandling av flödesrelaterade banktjänster (dnr KS 2022/1007) med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (Dnr KS 2022/911); *Tertialrapport 2 med delårsbokslut per den 31 juni 2022* under rubriken *Central upphandling av flödesrelaterade banktjänster, dnr KS 2022/1007*.

Av nämnda utlåtande framgår bland annat att upphandling av flödesrelaterade banktjänster syftar till att erhålla en kostnadseffektiv hantering av kommunkoncernens samlade kassaflöden. Upphandlingen omfattar kassaflödesrelaterade banktjänster såsom koncernkontostruktur med kredit, löne- och betalningsförmedling, betalningar via kortterminaler, inköps- och betalkort, försörjningsstödsbetalningar samt service- och supporttjänster. Stockholms stads nuvarande leverantör Nordea Bank AB (publ) upphandlades 2016 och avtalet löper ut 2024-03-31. En central upphandling föreslås därför genomföras avseende flödesrelaterade banktjänster för Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess majoritetsägda bolag samt stadens övriga helägda bolag. Upphandlingen är planerad att påbörjas under hösten 2022 där kommunkoncernens behov av flödesrelaterade banktjänster inventeras och krav på leverantör specificeras. Fullständigt förfrågningsunderlag utarbetas därefter för annonsering av upphandlingen kring årsskiftet 2022/23, för att ha erforderlig tid för implementering.

Genomförande ansvar för Miljöprogram för Stockholm 2020-2023

Kommunfullmäktige beslutade 2022-11-28, § 10 punkt 22 (dnr KS 2022/911) om revidering av genomförandeansvaret för *Miljöprogram för Stockholms stad 2020-2023*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 10 punkt 22 Stockholms Stadshus AB att ge Stockholm Vatten och Avfall AB i uppdrag att, tillsammans med redan utpekade nämnder och bolag, ta genomförandeansvar för etappmål 3.1 *Stärkt förmåga att hantera effekter av skyfall* samt 3.2 *Stärkt förmåga att hantera effekter av värmebölja*.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (Dnr KS 2022/911); *Tertialrapport 2 med delårsbokslut per den 31 juni 2022* under rubriken *Genomförandeansvar för Miljöprogram för Stockholms stad 2020-2023*.

Av nämnda utlåtande framgår bland annat att den handlingsplan för klimatanpassning av Stockholms stad som antogs av kommunfullmäktige i december 2021 implementeras. I enlighet med ansvaret i handlingsplanen föreslås att genomförandeansvar för miljöprogrammet revideras. Stockholm Vatten och Avfall AB föreslås få genomförandeansvar för miljöprogrammets etappmål 3.1 *Stärkt förmåga att hantera effekter av skyfall* samt 3.2 *Stärkt förmåga att hantera effekter av värmebölja*, eftersom bolaget är genomförandeansvariga i ett flertal aktiviteter avseende både skyfall och värmeböljor. Arbete pågår med att beskriva och konkretisera samhällsviktig verksamhet vid skyfall samt genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser för skyfall. Staden deltar i projektet *Multifunktionell Klimatanpassning i Samverkan* som leds av RISE och syftar till att utforska multifunktionella åtgärder i stadsmiljön.

Råd för funktionshinderfrågor, arbetssätt och organisation

Kommunfullmäktige beslutade 2022-11-28, § 18 punkt 2 (dnr KS 2021/1716) att från den 1 januari 2023 godkänna *Instruktion för bolagsstyrelse- och nämndanknutna råd för funktionshinderfrågor* enligt bilaga 3 till utlåtandet. Kommunfullmäktige uppmanade i

§ 18 punkt 7 Stockholms Stadshus AB att ge berörda bolagsstyrelser i uppdrag att anta instruktion om bolags- och nämndanknutna råd för funktionshinderfrågor enligt bilaga 3 till utlåtandet.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IV (Dnr KS 2021/1716); *Råd för funktionshinderfrågor, arbetssätt och Organisation.*

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken ”Ärendet” bland annat att Stadsledningskontoret utifrån uppdrag från kommunfullmäktige har tagit fram en utredning om hur delaktigheten och inflytandet kan stärkas i stadens råd för funktionshinderfrågor (råd). Råden föreslås få en mer strategisk roll i att stödja och ge råd i planering och genomförande av stadens arbete med att leva upp till de mänskliga rättigheterna för personer med funktionsnedsättning. Antalet stadsdelsnämndsanknutna råd föreslås minska från 13 till 6. Antalet ledamöter i stadsdelsnämndsknutna råd föreslås öka från 7 till 8. Inga förändringar avseende antalet facknämnds- och bolagsanknutna råd för funktionshinderfrågor föreslås.

Ett nomineringsutskott som består av Funktionsrätt Stockholms stad, Synskadades Riksförbund Stockholms Stad och Delaktighet, Handlingskraft, Rörelsefrihet (DHR) Stockholmsavdelningen ska till kommunfullmäktige nominera ledamöter till råden.

Av bilaga 3 till utlåtandet framgår bland annat att facknämndernas och bolagsstyrelsernas råd för funktionshinderfrågor ska bestå av 7 ledamöter. Råden ska organiseras enligt följande:

- Arbetsmarknadsnämnden,
- Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden
- AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
- Fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Idrottsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
- Kulturnämnden, Kulturhuset Stadsteatern AB och rådet till skydd för Stockholms skönhet
- Kyrkogårdsnämnden
- Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholm Exergi och AB Stokab
- Stockholms Business Region AB och Mässfastigheter i Stockholm AB
- Socialnämnden, äldre- och överförmyndarnämnden
- Trafiknämnden och Stockholms Stads Parkerings AB
- Utbildningsnämnden, förskolenämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB

KF:s kompletta ärenden finns att hämta från <https://edokmeetings.stockholm.se>, kommunfullmäktiges sammanträde 2022-11-28, §§ 10 och 18. Samtliga handlingar till ärendena finns i KF-kallelsen.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-01-17
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-01-17

Handläggare
Magnus Thulin
Telefon: 0850829938

Till
Styrelsen

S:t Erik Markutvecklings arkivbeskrivning inklusive arkivorganisation

Förslag till beslut

att anta reviderad arkivbeskrivning inklusive arkivorganisation med ansvarsfördelning

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling ABs arkivbeskrivning behöver uppdateras. Vid större uppdateringar som den som genomförts ska den uppdaterade versionen bevaras. Arkivbeskrivningen redogör även för bolagets arkivorganisation. Arkivbeskrivningen har genomgått omfattande revidering där även arkivorganisationen har förändrats och förtydligats. Reviderad arkivbeskrivning inklusive arkivorganisation med ansvarsfördelning antas av styrelsen.

Ärendet

Informationsredovisningen utgör grunden för en effektiv och rättssäker informationsförvaltning samt svarar för att (den framtida) forskningens behov säkerställs. Alla verksamheter inom Stockholms stad ska redovisa sin information för att den ska kunna återsökas och förstås. Informationsredovisningen ska beskriva och strukturera alla allmänna handlingar som de kommunala verksamheterna arbetar med. På så sätt knyts informationen tydligt till verksamhetens uppdrag och verksamhet och verksamheten kan skapa sammanhängande och effektiva lösningar för sin informationshantering. Informationsredovisningen ska omfatta verksamheternas hela handlingsbestånd oberoende av område och medium, men information som ska bevaras redovisas mer detaljerat än information som ska gallras.

Informationsredovisningen består av följande styrdokument som tillsammans ger en heltäckande redovisning av en verksamhets handlingar: klassificeringsstruktur, arkivbeskrivning, hanteringsanvisningar, bevarandeförteckning och sedermera arkivförteckning.

Arkivbeskrivningen fungerar som en första ingång till en verksamhets arkivbildning. Den ska vara ett stöd för alla som vill få en bild av vilken information som finns, samband mellan verksamhet och handlingar och hur handlingar används och vilka sökingångar som finns till informationen. Arkivbeskrivningar ska även innehålla en redogörelse för verksamhetens arkivorganisation och ansvarsfördelning för hantering av allmänna handlingar och arkiv.

S:t Erik Markutveckling ABs arkivbeskrivning behöver uppdateras. Vid större uppdateringar som den som genomförts ska den uppdaterade versionen bevaras. Arkivbeskrivningen redogör även för bolagets arkivorganisation. Arkivbeskrivningen har genomgått omfattande revidering där även arkivorganisationen har förändrats och förtydligats. Reviderad arkivbeskrivning inklusive arkivorganisation med ansvarsfördelning antas av styrelsen.

Även bolagets hanteringsanvisningar samt bevarandeförteckning för pågående arkivbildning har uppdaterats. Klassificeringsstrukturen behöver ingen revidering i dagsläget.

Arbetet med att hålla informationsredovisningen uppdaterad sker med stöd av stadsarkivet. För rollen som arkivarie anlitar bolaget en arkivkonsult från stadsarkivets uppdragsverksamhet, medan arkivansvarig och arkivhandläggare är anställda på bolaget. Arkivarie och arkivhandläggare har månadsvisa avstämmningar, arkivansvarig deltar ett par gånger per år och vid behov. Informationsredovisningen uppdateras vid förändringar i organisation eller fastighetsbestånd. En samlad genomgång av att informationsredovisningen är uppdaterad sker under andra halvåret varje år.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Arkivbeskrivning för S:t Erik Markutveckling AB 2018 –
2. Dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, bilaga till arkivbeskrivning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-21

Reviderad 2023-02-21

Arkivbeskrivning för S:t Erik Markutveckling AB 2018 --

Tidpunkt för S:t Erik Markutveckling ABs tillkomst samt historik

S:t Erik Markutveckling ABs (org.nr 556064-5813) verksamhet startade under hösten 2004 i samband med att Stockholms stad beslutade om tre strategiska bolagsförvärv: Carlsbergs före detta bryggeri, Pripps-bryggeriet i Ulvsunda, Runda Huset vid Slussen samt Norra Stationsområdet. Kommunfullmäktige beslutade i samband med dessa förvärv vid årsskiftet 2004/2005 att bilda S:t Erik Markutveckling AB som ett holdingbolag för dessa förvärvade bolag.

I syfte att underlätta kommande stadsutveckling har S:t Erik Markutveckling sedan dess förvärvat tomträtter och/eller fastigheter genom sina dotterbolag. I dagsläget är koncernen S:t Erik Markutveckling ABs fastigheter belägna i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen, Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet och organisation

S:t Erik Markutveckling AB ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB samt utgör moderbolag som äger aktier till 100 procent i ett antal dotterbolag.

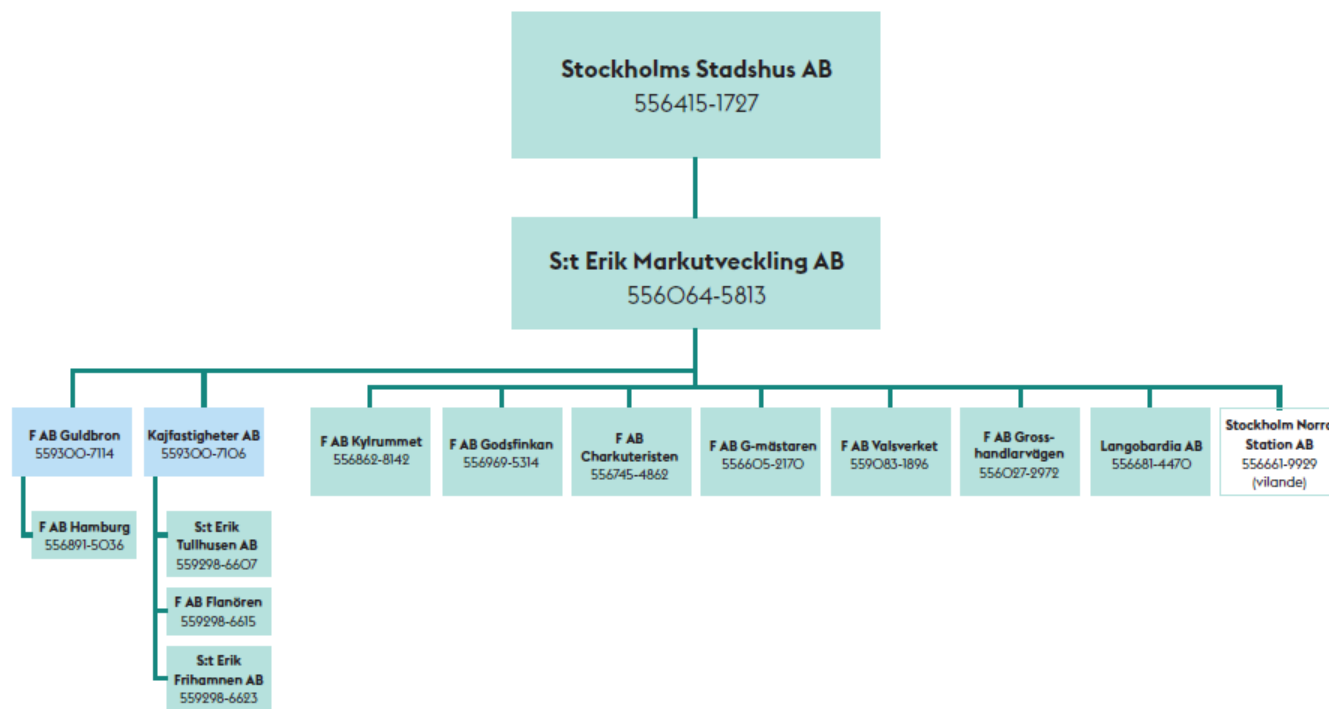
S:t Erik Markutvecklings uppdrag är att främja Stockholms utveckling genom att äga och förvalta stadens utvecklingsfastigheter på ekonomiskt bästa sätt i avvaktan på att dessa ska omvandlas till bostäder, arbetsplatser, trafikplatser mm. Bolagets verksamhet ska inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och arbeta fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling.

Det är dotterbolagen som äger och förvaltar fastigheter. Dotterbolagen har ingen egen organisation eller anställda, utan verksamheten administreras av moderbolaget och förvaltning av dotterbolagens fastigheter sköts av extern fastighetsförvaltare. Moderbolaget har i dagsläget sju anställda (mars 2023).

Aktuell lista över dotterbolag samt deras fastigheter hanteras i bilaga till arkivbeskrivningen. Listan revideras löpande.

Bilden visar aktuell organisation, se kommande sida.

Reviderad 2023-02-21



Samband mellan verksamhet och viktigare handlingstyper

S:t Erik Markutvecklings verksamhet består av följande verksamhetsområden med bland annat tillhörande handlingar:

Styra, planera och följa upp verksamheten

Bolagets ansvarsområden beskrivs i affärs- och verksamhetsplaner, budget- och ägardirektiv, policys och styrdokument, protokoll, styrelsemöteshandlingar, avtal, bokslut samt årsredovisningar.

Ge verksamhetsstöd

Handlingar uppkommer framförallt inom områdena personal, ekonomi och upphandling.

Handlingstyper som förekommer är personalakter, lönehandlingar, fakturor, ekonomiredovisning, skatteredovisning, handlingar rörande inköp och upphandlingar samt förvaltning av avtal.

Äga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter

Bolaget har som uppgift att förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter. Handlingarna består därför till största del av handlingar rörande fastighetsförvärv eller –försäljning som t ex köpebrev, lagfartshandlingar, lantmäterihandlingar, tomträttsavtal med flera. Vidare förekommer byggprojekthandlingar, hyreskontrakt och andra hyresgästrelaterade handlingar, samt drifts- och förvaltningsrelaterade handlingar som t ex besiktningar och förbrukningsstatistik.

Reviderad 2023-02-21

Hantering av handlingar rörande fastighetsförvaltning

Mellan 2012 och 2017 förvaltade CBRE Basale samtliga dotterbolags fastigheter med undantag av Fastighets AB Palmfelt center, Fastighets AB Godsfinkan och Fastighets AB Grosshandlarvägen som förvaltade av Newsec Asset Management AB. Ansvaret innefattade ekonomisk och administrativ förvaltning samt teknisk drift av fastigheterna. Sedan 2017 är Newsec Asset Management AB förvaltare för samtliga dotterbolag och fastigheter. Ansvaret innefattar fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och teknisk drift av samtliga fastigheter. De handlingar som den tidigare förvaltaren CBRE Basales hanterat överlämnades till S:t Erik Markutveckling i samband med att deras förvaltningsuppdrag upphörde. Dessa handlingar hör till arkivbildningen 2011 – 2017.

Handlingar som uppstår vid byggprojekt hanteras av bolagets upphandlade entreprenör och lämnas över till S:t Erik Markutveckling löpande för diarieföring.

S:t Erik Markutvecklings arkiv och sökingångar till arkivet

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling är arkivbildare i vilken alla dotterbolagen ingår. Då dotterbolag kan tillkomma, upphöra eller vara vilande skulle en hantering där varje dotterbolag fick utgöra egna arkivbildare bli administrativt krävande samt att varje dotterbolag och arkivbildning skulle bli mycket små bestånd och serier allmänna handlingar. Att hantera allt under moderbolaget som arkivbildare blir mer överskådligt.

Bolagets arkiv består av följande arkivbildningar:

2004 – 2010

2011 - 2017

2018 – pågående

Bolaget har en egen arkivlokal där arkiverade handlingar förvaras.

Sökingångar

Diarium, arkivbeskrivning, klassificeringsstruktur, hanteringsanvisningar, bevarandeförteckning, arkivförteckning, strategi för långtidslagring av digital information och protokoll utgör de viktigaste sökingångarna till bolagets arkiv.

<i>Sökingång</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Fastställs</i>
Diarium	Sökingång till bolagets diarieförda handlingar såsom styrelseärenden, upphandlingar, byggprojekt mm. Ärenden klassificeras enligt klassificeringsstrukturen och diarienummer anges enligt följande: STEM xxxx(år)/xx(löpnr)	Nya ärenden registreras och avslutas kontinuerligt.
Arkivbeskrivning	Ger en övergripande beskrivning av bolagets verksamhet och en samlad	Beslutas av moderbolagets styrelse vid förändringar/ revideringar och

Reviderad 2023-02-21

	överblick över arkivbildaren och arkivbildningen och underlättar användningen av arkivet.	ska uppdateras kontinuerligt av bolagets arkivarie.
Klassificeringsstruktur	Övergripande beskrivning av verksamhetsområden, processer och handlingsslag. Ligger till grund för informationsredovisning och sökingångar.	Stockholms stadsarkiv godkänner och beslutar om föreslagen klassificeringsstruktur innan den fastställs av bolaget. Gällande beslut för bolaget är SSA 2018:05.
Hanteringsanvisningar	Tidigare dokumenthanteringsplan. Redovisar hantering av bolagets samtliga handlingstyper i respektive process.	Ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt av bolagets arkivarie och arkiveras vid större förändringar.
Bevarandeförteckning, arkivförteckning	Omfattar bolagets alla bevarandehandlingar, dess placering och förvaring.	Ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt av bolagets arkivarie vid förändringar. Övergår i en arkivförteckning när arkivbildningar avslutas.
Strategi för långtidslagring av digital information	Redogör för bolagets åtgärder för att säkerställa långtidslagring av digital information, Det långsiktiga målet är leverans till e-arkiv Stockholm för slutarkivering av bevarande-information.	Ett levande dokument som uppdateras av bolagets arkivarie vid förändringar.
Protokoll	Redovisar moderbolagets och dotterbolagens beslut och ger information om ärenden.	Sedan 2018 diarieförs och förvaras protokollen i eDok. Mellan 2011 – 2018 finns protokollen i eDok då bolagets ärenden från Public 360 migrerats. Tidigare protokoll är arkiverade.

Stockholms stad har sedan 2017 ett stadsgemensamt dokument- och ärendehanteringssystem eDok, baserat på ärendehanteringssystemet Platina. S:t Erik Markutveckling använder eDok sedan februari 2018.

S:t Erik Markutveckling registrerade tidigare bolagsövergripande handlingar manuellt, i stort sett efter indelningen i inkomna respektive utgående handlingar. Mellan 2011 och 2018 användes Public 360 för diarieföring av inkommande och upprättade handlingar. En del handlingar har enbart hållits ordnade utanför systemet på bolagets gruppdisk men användandet av systemet har utvecklats under åren.

En förutsättning för processororienterad informationsredovisning är att bolaget har skapat en klassificeringsstruktur. Den ska utgå från verksamheten betraktad från ett processperspektiv. Stockholms stadsarkiv tog i samband med projekt eDok fram en klassificeringsstruktur, där

Reviderad 2023-02-21

processgrupper inom verksamhetsområdena 1 och 2 är stadsgemensamma. Processgrupp 3 är verksamhetsspecifik. Bolaget använder processororienterad informationsredovisning (PIR) sedan 2011 då bolaget fick sin första klassificeringsstruktur enligt PIR (SSA 2010:18). Enligt denna klassificeringsstruktur redovisas även arkivet från startåret 2004 t o m 2010 enligt överenskommelse med Stadsarkivet. Inför driftsättning i Stockholms stads gemensamma system för ärendehantering och diarieföring, eDok, justerades klassificeringsstrukturen 2018 (SSA 2018:05). Tidigare klassificeringsstrukturer/diarieplaner samt tillhörande dokumenthanteringsplaner utgör ytterligare en sökingång till bolagets handlingar från och med 2004 och fram till 2017.

Diarieförda handlingar återsöks i eDok. Vid övergång från gamla ärendehanteringssystemet Public 360 till eDok migrerades samtliga ärenden över till nya systemet och utgör en sökingång till bolagets samtliga diariieförda ärenden från 2011.

Bevarande- och arkivförteckningar utgör sökingångar till bolagets handlingar som finns arkiverade i det egna arkivet. De avser 2004 – 2010, 2011 – 2017 samt 2018 och framåt i enlighet med brytpunkter i arkivbildningarna.

Inskränkningar i tillgängligheten genom sekretess

Bolagets allmänna handlingar är till stor del offentliga och står till allmänhetens och myndigheternas förfogande enligt offentlighetsreglerna i tryckfrihetsförordningen (TF 1949:105) och offentlighets- och sekretesslagen (OSL 2009:400). Några inskränkningar finns dock. Det gäller främst handlingar som rör affärstransaktioner, fastighetsförvärv eller försäljningar samt upphandlingar.

Lagrum som är av relevans för bolaget och som kräver särskild hantering i verksamheten är bland andra:

Offentlighets- och sekretesslagen	Typ av uppgifter
18 kap 13 §	Risk- och sårbarhetsanalyser.
19 kap 1 §	Uppgifter om bolagets ekonomiska intressen, affärs- eller driftsförhållanden.
19 kap 2 §	Uppgift från annan myndighet eller kommunalt bolag som är föremål för sekretess enligt 19 kap 1 § hos denna.
19 kap 3 §	Sekretess vid upphandling.
19 kap 9 §	Uppgifter vid eventuell rättstvist som bolaget är inblandad i.
31 kap 16 §	Sekretess för att skydda bolagets affärskontakts ekonomiska intresse.
39 kap 1 §	Uppgifter inom personalsocial verksamhet.

Inskränkningar i tillgängligheten genom gallring

Följande gallringsbeslut gäller för bolagets verksamhet:

Reviderad 2023-02-21

- SSA 2011:09 Beslut om bevarande och gallring av information inom löne- och personaladministration hos myndigheter i Stockholms stad
- SSA 2015:10 Beslut om bevarande och gallring av information i bygg- och anläggningsprojekt samt förvaltning hos myndigheter i Stockholms stad
- SSA 2016:01 Beslut om bevarande och gallring information av tillfällig eller ringa betydelse hos samtliga myndigheter i Stockholms stad
- SSA 2016:24 Beslut om bevarande och gallring av handlingar i EU-projekt
- SSA 2019:20 Beslut om bevarande och gallring av Stockholms stads räkenskapsinformation
- SSA 2021:04 Beslut om bevarande och gallring av information i stadens ledningssystem ILS-webb
- SSA 2022:01 Beslut om bevarande och gallring av information som förekommer inom inköp, upphandling och avtalsförvaltning

Arkivbeständighet och skrivmateriel

Såväl *arkivbeständigt (svenskt arkivpapper)* som *åldringsbeständigt papper* används för handlingar som skall bevaras. För handlingar av extra stor vikt, t ex styrelseprotokoll, används svenskt arkivpapper. Styrelseprotokoll hanteras och signeras endast digitalt sedan bolaget införde möteshantering i systemstöd eDok under 2021.

Arkivbeständigt *skrivmaterial* skall användas för allmänna handlingar som skall bevaras. Till handlingar som skall gallras behöver inte arkivbeständigt skrivmaterial användas. Bolagets skrivare och kopiatorer skall vara godkända för arkivändamål enligt Sveriges Provnings- och Forskningsinstituts förteckning. Utgångspunkten ska dock alltid vara att hantera handlingar digitalt där så är möjligt.

Bolagets IT-system

Bolaget använder flera av Stockholms stads gemensamma IT-system samt system som delas med andra bolag.

Hantering av informationen i bolagets IT-system redovisas i detalj i *Strategi för långtidslagring av digital information* (STEM 2021/12).

Övertagande av arkivhandlingar från annan myndighet

Vid förvärv av fastigheter övertar bolaget vissa handlingar som blir arkivhandlingar i S:t Erik Markutvecklings arkivbildning.

Överlämnande av arkivhandlingar till annan myndighet

I samband med bolagets försäljningar av fastigheter överlämnas vissa handlingar i original och vissa i kopior till förvärvande verksamhet. De överlämnade originalhandlingarna kopieras och arkiveras därefter hos S:t Erik Markutveckling i kopior i de fall handlingarna har

Reviderad 2023-02-21

bevarandevärde, i enlighet med Stadsarkivets vägledning *Att hantera allmänna handlingar vid förändrad driftsform i Stockholms stad*.

Bolaget har ännu inte levererat arkivhandlingar till Stockholms stadsarkiv, förutom sin webbsida 2015-05-12 och 2016-01-21. Information från stadsgemensamma system såsom Agresso, ILS och Jobba i stan levereras årligen till e-arkiv Stockholm.

S:t Erik Markutveckling AB:s arkivorganisation samt ansvarsfördelning avseende hantering av allmänna handlingar och arkiv

S:t Erik Markutveckling AB har det fulla ansvaret för sin arkivvård. Beslut om att följa stadens regler för arkivvård *Arkivregler för Stockholms stad Kfs 2015:27* antogs vid styrelsemöte 2016-05-24. De handlingar som tillkommer i S:t Erik Markutveckling AB:s verksamhet är bolagets egendom. I och med att bolaget är ett kommunalt bolag tillhör dess handlingar i förlängningen allmänheten och är en del av vårt nationella kulturarv.

Arkivfunktionen inom S:t Erik Markutveckling består av en arkivansvarig, arkivarie, arkivhandläggare och övriga medarbetare. Arkivfunktionen är organisatoriskt direkt underställd arkivansvarig. Det operativa praktiska arbetet utförs huvudsakligen av arkivarie och arkivhandläggare. Övriga medarbetare har också ett visst ansvar. Se nedan för ansvarsfördelning.

Arkivorganisationens ansvarsfördelning

Arkivansvarig vid S:t Erik Markutveckling är den administrativa chefen.

Arkivansvarig ska:

- ansvara för att bolaget uppfyller gällande bestämmelser rörande arkivfrågor
- se till att bolagets arkivorganisation är uppbyggd så att rätten att ta del av allmänna handlingar underlättas
- bevaka arkivfrågor i budgetarbete och övrig planering
- bevaka arkivfrågor vid organisationsförändringar
- hålla bolagets handlingar tillgängliga enligt offentlighetsprincipen
- ansvara för att informationsredovisningen hålls uppdaterad
- ansvara för att det finns rutiner och handledningar för hanteringen av allmänna handlingar och att dessa är kända bland medarbetarna inom förvaltningen.
- se till att medarbetarna får nödvändig kompetensutveckling inom arkivområdet
- vara bolagets kontaktperson gentemot Stadsarkivet tillsammans med arkivhandläggaren

Arkivarie

För rollen anlitas arkivkonsult från Stockholms stadsarkivs uppdragsverksamhet. Denna har tillsammans med arkivansvarig ett övergripande ansvar för bolagets arkiv och ansvarar för att uppdatera informationsredovisningen (Klassificeringsstruktur, Arkivbeskrivning, Hanterings-

Reviderad 2023-02-21

anvisningar, Bevarandeförteckning och Arkivförteckning) samt gallringsbeslut. Arkivarien informerar och rådgör med arkivansvarig om förändringar som påverkar arkivorganisationen och hanteringen av allmänna handlingar. Arkivarien samarbetar även operativt såväl som utför praktiskt arbete med arkivhandläggaren. Arkivarien ska även delta vid inspektioner som rör bolagets informationshantering.

Arkivhandläggare vid S:t Erik Markutveckling är den administrativa samordnaren tillika bolagets registrator.

Arkivhandläggaren ska:

- känna till bestämmelser om dokumenthantering och arkiv samt hålla sig uppdaterad i dessa frågor
- tillse att diarieföring och registrering av allmänna handlingar sköts
- bistå medarbetare med hantering av allmänna handlingar som ska diarieföras eller arkiveras
- informera medarbetare om dokumenthantering och arkivvård
- se till att beslutad gallring verkställs
- vårda och tillhandahålla bolagets arkiv
- bevaka arkivfrågor vid införandet av nya system/rutiner
- medverka vid planering och projektering av ny- och ombyggnad av arkivlokaler
- vara bolagets kontaktperson gentemot Stadsarkivet tillsammans med arkivansvarig
- bistå arkivansvarig med information och beslutsunderlag samt i övrigt vara denne behjälplig i arkiv- och dokumenthanteringsfrågor

Övriga medarbetare (samtliga medarbetare) vid S:t Erik Markutveckling skall inom ramen för den handläggning de utövar i tjänsten göra följande:

- känna till vilka regler som gäller för allmänna handlingar
- se till att handlingar som innehåller sekretess eller av annan anledning bör registreras blir diarieförda antingen av dem själva eller av registrator
- se till att ärenden de ansvarar för upprättas och avslutas

Arkivbeskrivningen gäller för arkivbildning 2018 och framåt men är reviderad i februari 2023. Den är framtagen av arkivkonsult från Stockholms stadsarkiv.

2023-03-07

S:t Erik Markutveckling AB

Dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, bilaga till arkivbeskrivning

Fastighets AB Charkuteristen (org. nr 556745-4862)
Isterbandet 6, Slakthusområdet.

Bolaget ägde tomträtterna Charkuteristen 1 och 7, Isterbandet 3 och Isterbandet 6 med total uthyrningsbar yta om ca 6 000 m². Större delen av ytan hyrs av kommersiella aktörer. Charkuteristen 1 och 7 samt Isterbandet 3 såldes 2017-03-31.

Fastighets AB Flanören (org.nr. 559298-6615)
Stuvaren 1, del av, Kungsholmen
Tullhuset, Blasieholmen
Celsinghuset, Strandvägen
Glasskiosk, Strandvägen

Fastighets AB G-mästaren (org.nr 556605-2170)
Gjutmästaren 6 och Gjutmästaren 9, Ulvsunda.

Bolaget äger Carlsbergs tidigare bryggeri, Gjutmästaren 6 och 9. Fastigheten består av ca 100 000 m² lokalyta. Större delen av ytan hyrs av kommersiella aktörer

Fastighets AB Godsfinkan (org.nr 556969-5314)
Godsfinkan 1, Hammarby Sjöstad.

Bolaget äger tomträtten Godsfinkan 1 som består av tre byggnader. En av byggnaderna nyttjas av SISAB som omvandlat den till skola, de andra hyrs av kommersiella aktörer.

Fastighets AB Grosshandlarvägen (org.nr 556027-2972)
Postgården 2, Årsta
Postgården 4, Årsta
Vasslan 4, Årsta
Ängsbotten 8, Hjorthagen
Fastigheterna ligger i anslutning till stadens stadsutvecklingsområden och hyrs ut till kommersiella aktörer.

Fastighets AB Guldbron (org.nr 559300-7114)
Holdingbolag

Fastighets AB Hamburg (org.nr. 556891-5036)
Hamburg 3, Värtahamnen

Fastighets AB Kylrummet (org.nr 556862-8142)
Banankompaniet, Frihamnen
Magasin 1, Frihamnen
Bolaget ägde tidigare tomträtterna Kylfacket 1, Kylrummet 1, Kylhuset 4 och Sandstuhagen 3 som hyrdes ut till livsmedels- och logistikföretag.

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

Fastighets AB Valsverket (org.nr 559083-1896)
Valsverket 10, Ulvsunda

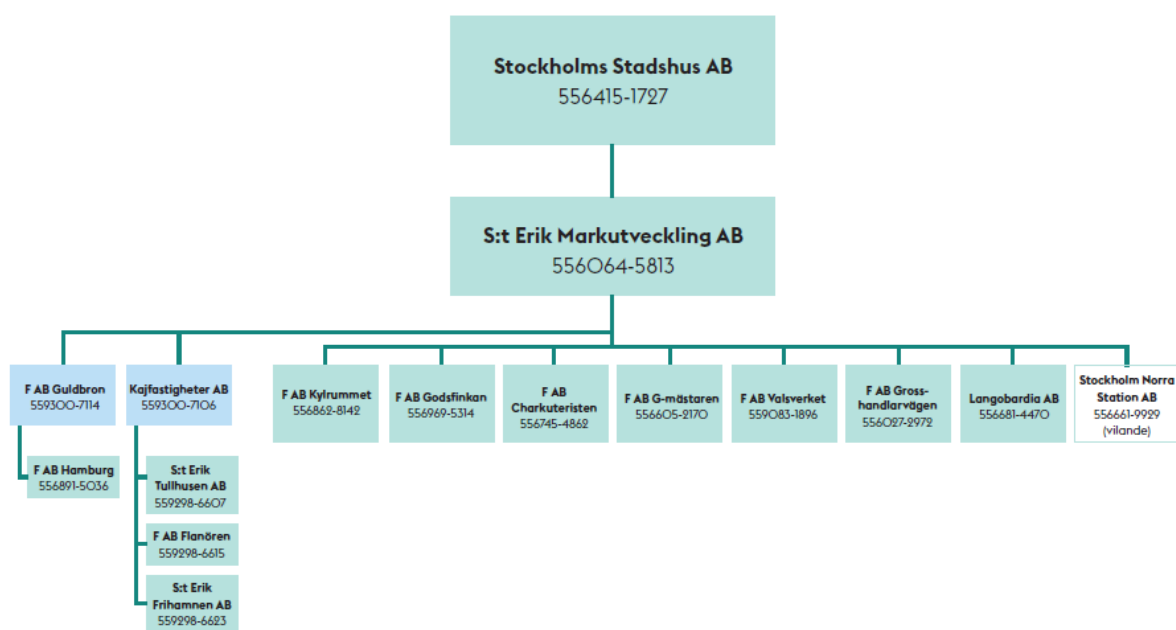
Kajfastigheter AB (org.nr 559300-7106)
Holdingbolag

Langobardia AB (org.nr 556681-4470)
Dikesrenen 18, Västberga.
Bolaget äger tomträtten Dikesrenen 18 som bland annat innehåller kontor och industrilokaler.

S:t Erik Frihamnen AB (org.nr. 559298-6623)
18 byggnader i Frihamnen och Värtan

S:t Erik Tullhusen AB (org.nr. 559298-6607)
Stora Tullhuset, Stadsgårdskajen
Stadsgårdsterminalen, Stadsgårdskajen
Tullhus 1-3, Skeppsbron

Stockholm Norra Station AB (org.nr 556661-9929, vilande bolag)
Bolaget omvandlades under 2008 till ett vilande bolag. Bolaget ägde tidigare det s.k. Norra Stationsområdet – numera Hagastaden.



Dotterbolag som sålts eller avvecklats genom fusion

Fastighets AB Styckmästaren (org.nr 556026-2049)

Bolaget ägde tomträtten Styckmästaren 1 med uthyrningsbar yta om ca 3 500 m². Tomträtten avyttrades till exploateringsnämnden 2017-03-31. Fusion med moderbolaget godkändes av styrelsen 2019-03-20.

Fastighets AB Tuben (org.nr 556048-0328)

Bolaget ägde tomträtten Kylhuset 4 som hyrdes ut till livsmedelsföretag. Tomträtten avyttrades till exploateringsnämnden 2017-03-31. Fusion med moderbolaget godkändes av styrelsen 2019-03-20.

Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111)

Bolaget ägde tomträtten Kylfacket 4 som hyrdes ut till livsmedelsföretag. Tomträtten avyttrades till exploateringsnämnden 2017-03-31. Fusion med moderbolaget godkändes av styrelsen 2019-03-20.

Fastighets AB Gavia (org.nr 556860-2188)

Bolaget ägde tomträtterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 som hyrdes ut till livsmedelsföretag och kommersiella aktörer. Tomträtterna avyttrades till exploateringsnämnden 2017-03-31. Fusion med moderbolaget godkändes av styrelsen 2019-03-20.

Fastighets AB Runda Huset (org.nr 556605-2386)

Bolaget äger tomträtten Kylhuset 15, med ca 13 000 m² uthyrningsbar yta. Större delen av ytan hyrdes av förvaltningar inom Stockholms stad men även av kommersiella aktörer. Fastigheten ska enligt plan bevaras. Bolaget med fastighet såldes i juni 2019.

Fastighets AB Palmfelt Center (org.nr 556833-4535)

Bolaget äger tomträtten Sandhagen 10. Ett kontorshus med hyresgäster från Stockholms stads förvaltningar och bolag men även kommersiella aktörer. Parkeringshuset på fastigheten såldes till exploateringsnämnden i januari 2020. Fastigheten ska enligt plan bevaras. Bolaget med kontorsfastighet såldes i april 2022.

Handläggare
Magnus Thulin
Telefon: 0850829938

Till
Styrelsen

Riktlinje för EU-policyarbete

Förslag till beslut

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB beslutar

att anta riktlinje för EU-policyarbete

Ärendet

Staden har beslutat att alla stadens förvaltningar och bolag ska ha en utarbetad riktlinje för hur förvaltningarna och bolagen ska agera i EU-policyfrågor.

S:t Erik Markutveckling AB har upprättat en EU-policy som biläggs ärendet och föreslår att styrelsen antar bolagets riktlinje för EU-policyarbete.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

S:t Erik Markutveckling ABs riktlinjer för EU-policyarbete

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-20

Riktlinje för EU-policyarbete

Bakgrund

Stadens verksamhet och utveckling avgörs i stor utsträckning av beslut som fattas på EU-nivå. Ett aktivt och sammanhållet EU-policyarbete är därmed en viktig förutsättning för att kunna uppnå stadens långsiktiga vision och tillvarata stockholmarnas intressen.

Staden har beslutat att alla bolag ska utarbeta och anta egna riktlinjer för sitt EU-policyarbete.

S:t Erik Markutveckling (bolaget) arbetar efter stadens stadsövergripande EU-policy, där de principer som slås fast ligger till grund för stadens bolag och nämnder i allt *påverkansarbete* på EU-nivå och vid utarbetande av stadens inställning i *enskilda EU-ärenden*. Ett ytterligare viktigt EU-område är *projektsamverkan med stöd av EU:s fonder och program* eftersom forsknings-, innovations- och utvecklingsprojekt bidrar till att utveckla stadens verksamheter.

Vägledande principer för stadens EU-policyarbete

Tre principer ska vägleda stadens EU-policyarbete:

1. Staden ska verka för att beslut inom EU fattas så nära medborgarna som möjligt.
2. Staden ska verka för att EU:s politik är väl avvägd och väl underbyggd.
3. Staden ska verka för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart, samt demokratiskt och innovativt EU.

Staden ska verka för att beslut inom EU fattas så nära medborgarna som möjligt

Inom om den första principen anser staden att:

- EU bör fokusera sina insatser på de områden där unionspolitik har ett mycket tydligt *mervärde*, jämfört med kommunala eller nationella beslut.
- Staden ska alltid framhålla att unionen ska vidta en åtgärd endast om denna inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna själva på nationell eller kommunal nivå.

Staden ska verka för att EU:s politik är väl avvägd och väl underbyggd.

Inom den andra principen anser staden att:

- EU:s politik bör bygga på omfattande konsekvensbedömningar och samråd som belyser förslagets påverkan på EU:s storstäder.
- EU bör säkerställa att lagstiftningen är väl samordnat och att eventuella korskopplingar tydliggörs.
- EU bör lagstifta endast om det är absolut nödvändigt för att uppnå de eftersträlvade målen. Frivilliga initiativ bör alltid föredras framför nya EU-lagar. Om EU lagstiftar bör direktiv som huvudregel föredras framför förordningar.

Staden ska verka för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart, samt demokratiskt och innovativt EU.

Inom den tredje principen anser staden att:

- EU bör satsa på forskning och innovation.
- EU bör arbeta för en välfungerande inre marknad.
- EU bör genomgående beakta storstädernas potential att driva en hållbar utveckling.
- EU bör ha hög ambitionsnivå inom miljö- och klimatpolitiken som ligger väl i linje med Parisavtalets 1,5 graders mål.
- EU bör främja jämställdhet och de mänskliga rättigheterna, samt motverka alla former av diskriminering.

S:t Erik Markutveckling ABs arbete utifrån policyns principer

En stor del av stadens verksamheter, och även bolagets verksamhet, påverkas av lagstiftning, direktiv och/eller inflytande från EU. Exempel på sådana områden är lagen om offentlig upphandling (LOU) och dataskyddsförordningen (GDPR) som direkt haft påverkan på bolagets verksamhet.

Mer specifika områden som påverkar och kan komma påverka bolaget i än större utsträckning i framtiden är frågor som rör hållbarhetsfrågor såsom cirkulärt byggande, transporter och energieffektivisering samt frågor som rör klimatpåverkan.

S:t Erik Markutveckling AB är ett litet bolag med begränsade personella resurser. Därför är det av vikt att bolaget arbetar på ett effektivt och strukturerat sätt avseende EU-policyfrågor. Bolaget deltar i nätverk samt har en löpande dialog med moderbolag, systerbolag och förvaltningar inom staden. Dialog och samverkan med den internationella enheten på stadsledningskontoret är av central betydelse för bolagets uppdrag. Bolaget kommer att utgå från stadens vägledande principer för att hantera frågan korrekt och

på bästa sätt kunna uppnå stadens långsiktiga vision och tillvarata stockholmarnas intressen i den europeiska gemenskapen.

SLUT

Handläggare
Magnus Thulin
Telefon: 0850829938

Till
Styrelsen

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

Svar på motion

Förslag till beslut

S:t Erik Markutveckling överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på motion (2022/157) om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering.

Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 7 mars 2023.

Ärendet

Stockholms Stadshus AB har till S:t Erik Markutveckling AB översänt en motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering.

Motionären Johan Nilsson (M) föreslår Kommunfullmäktige att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering i syfte att öka nyttjandegraden på stadens lokaler, att i stadens budget tydligare ge stadens nämnder och bolag i uppdrag att arbeta för samnyttjande av lokaler, även mellan förvaltnings- och bolagsgränser och gentemot civilsamhälle och andra externa aktörer, samt att utreda indikatorer som mäter nyttjandegraden på stadens lokaler samt sätta mål för stadens nämnder och bolag hur nyttjandegraden ska kunna öka.

Svar på motionen ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 20 februari 2023.

S:t Erik Markutveckling

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

Bolagets synpunkter och förslag

S:t Erik Markutveckling anser, i linje med motionären, att staden har tydliga direktiv kring hur lokalförsörjningen ska ske genom stadens lokalförsörjningsprocess, samtidigt som det alltid finns mer att göra för att lokaleffektiviseringen ska nå sin fulla potential i stadens bestånd.

Vad gäller S:t Erik Markutvecklings egen verksamhet är bolagets uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Samtliga föreslagna investeringar som sker på bolaget, i avvaktan på omvandling, är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaderna rivs. Bolaget har idag en bred dialog med marknaden, internt inom staden men även med civilsamhället för att på bästa sätt uppnå en optimal nyttjandegrad av befintligt lokalbestånd.

En ökad effektivisering av lokalnyttjande kan endast hanteras av lokalens brukare, dvs hyresgästen. Eftersom hyresvärden som regel skall godkänna andrahandsupplåtelser av lokalerna, har bolaget som hyresvärd att vid varje tillfälle pröva att andrahandsupplåtelsen inte strider mot stadens policys och/eller att den innebär men i nyttjandet för andra hyresgäster eller tredje man.

Utifrån ovan ser bolaget i dagsläget inte någon nytta med ytterligare uppdrag i frågan.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-15