



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (11)  
2023-02-23

# Utfallsrapport VB 2022

## S:t Erik Markutveckling AB

## Innehållsförteckning

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

## Bilagor

*Bilaga 1: Personalredovisningsblankett 2022*

## Sammanfattande kommentar

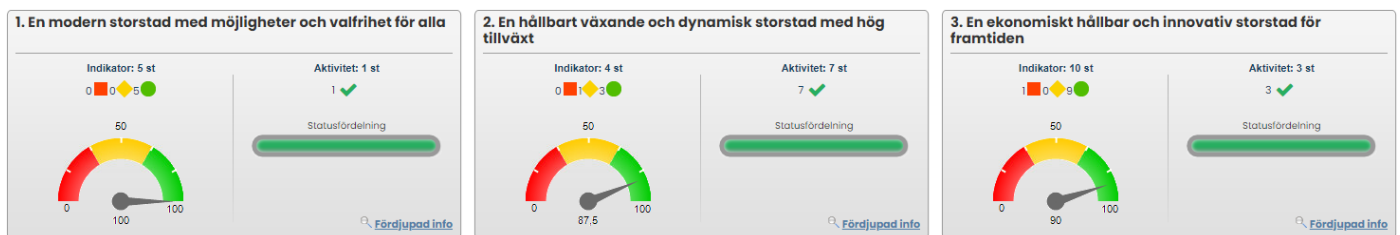
Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget har löpande prövat förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling.

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 <b>Analys</b> 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				<p>✓ Genomföra informations- och kommunikationsaktiviteter gentemot berörda förvaltningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har representerats på projektledarträffar med exploateringskontorets projektledare. Bolaget har även kommunicerat med utvalda enheter, planeringsprojektledare och projektledare under året och diskuterat möjliga samarbeten.</p>
 Löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen				<p>✓ Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>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.</p>

## 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 Godsfinkan 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, giffri 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 <b>Analys</b> 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/m <sup>2</sup> ) <b>Analys</b>	80,72 kWh/m <sup>2</sup>	101 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) <b>Analys</b>	23,13 %	4 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter <b>Analys</b> Vidtagna åtgärder för att	18,68 GWh	25 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>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 uttjänta armaturer till LED har skett kontinuerligt under året. Bolaget installerade även tidstyrning på julgransbelysning på Gjutmästaren.</p>			
				<p>✓ I första hand använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier</p> <p><b>Analys</b></p> <p>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.</p>
				<p>✓ I första hand köpa ekologiskt producerade livsmedel</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget köper alltid i första hand ekologiska produkter avseende livsmedel som konsumeras under bolagets försorg.</p>
				<p>✓ Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>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</p>




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 <b>Analys</b> 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 <b>Analys</b> 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 hyresgästpassningar 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 säkerhetsställt 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 <b>Analys</b>	11 %	12 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>  Avvikelsen gentemot budget förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.	-28,57 %	42 mnkr	
	  Direktavkastning <b>Analys</b>	4,5	3,7 %	
	  Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>	605	635	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>	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. <b>Analys</b>  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. <b>Analys</b>  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 <b>Analys</b>	91	90	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>	100 %	95 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	1,8 %	2 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	1,1 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b>  Periodisk genomgång av behörigheter i Agresso har genomförts under augusti 2022.