Verksamhetsplan 2023
S:t Erik Markutveckling AB

Stockholms Stadshus AB | Org.nr 556415-1727

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

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 hyresgästanpassningar 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 avvakta 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 Stockholmshem, 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 hyresgästanpassningar 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 säkerhetsställts 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
Erbjuda 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 permanentar 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 företagens 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 fredstida 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.