

Protokoll 1/2023

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

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson

Ersättare

Sidrah Schaider
Ingrid Storm (OPOL)

Övriga närvarande

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

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

Paragraf

§5

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 5

Bokslut och årsredovisning 2022

STEM 2023/28

Beslut

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

Handlingar i ärendet

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

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 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.

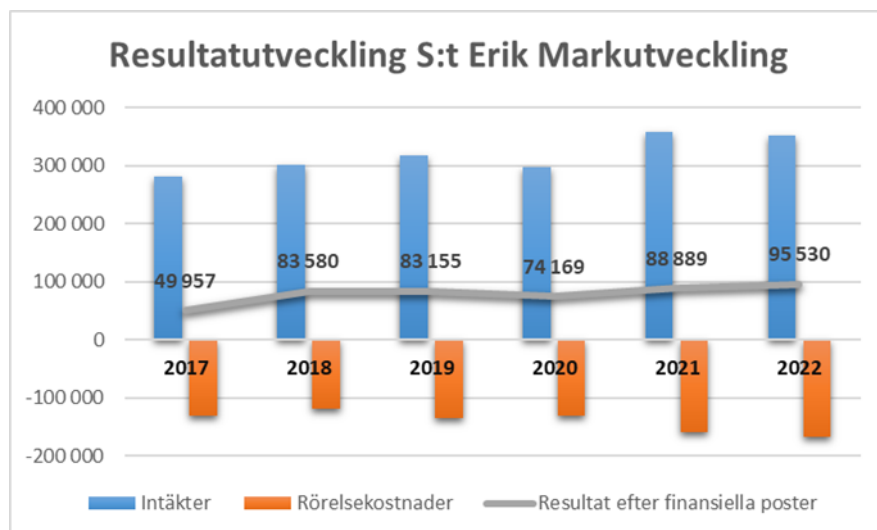
Intäkter och kostnader

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:

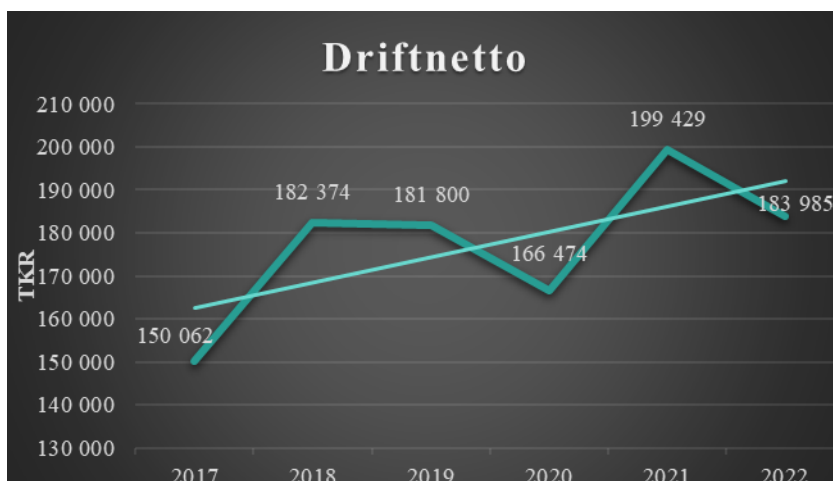
- Fastighets AB G-mästaren,	133,7 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	59,2 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	35,6 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	33,5 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center	28,4 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	18,8 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	18,2 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	7,8 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.

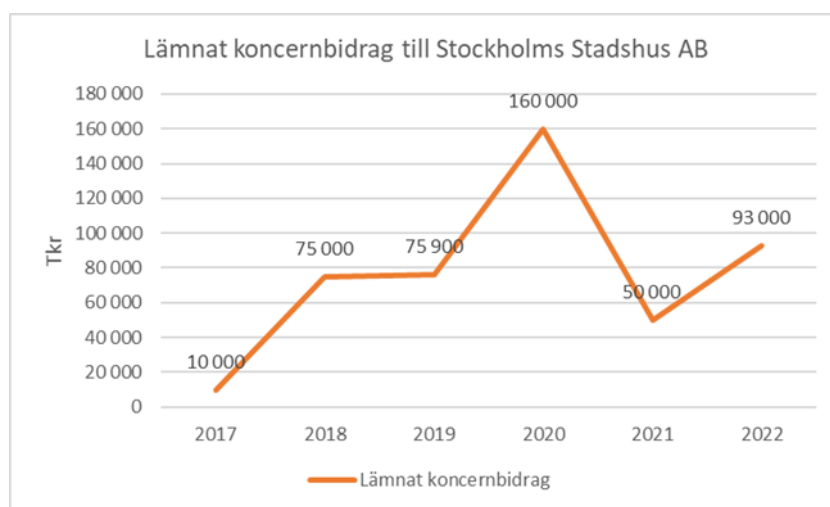
Den finansiella nettoskulden uppgår till 435 497 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -5 551 tkr.

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 person wearing a red jacket and dark pants stands on a large, dark, mossy rock in the foreground. They are looking up at a massive, powerful waterfall that cascades down a steep, moss-covered cliff. The water is white and frothy as it falls. The surrounding landscape is lush and green, with dense vegetation on the cliff faces. The overall scene is dramatic and awe-inspiring.

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.

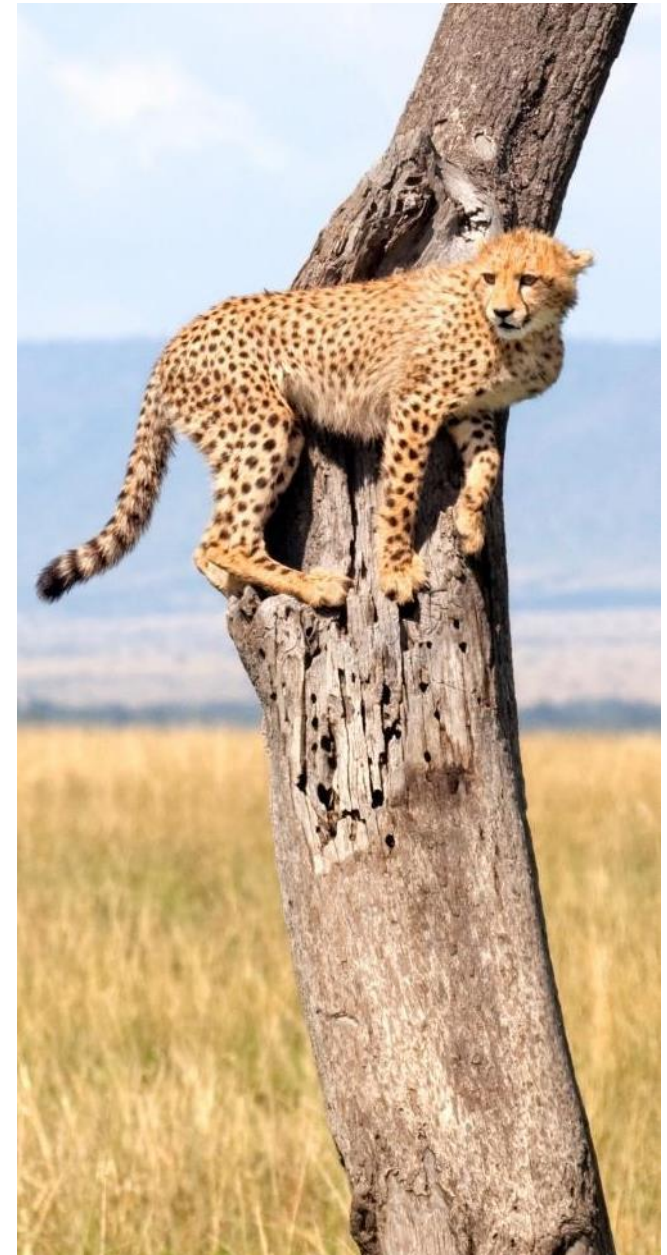
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorer samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

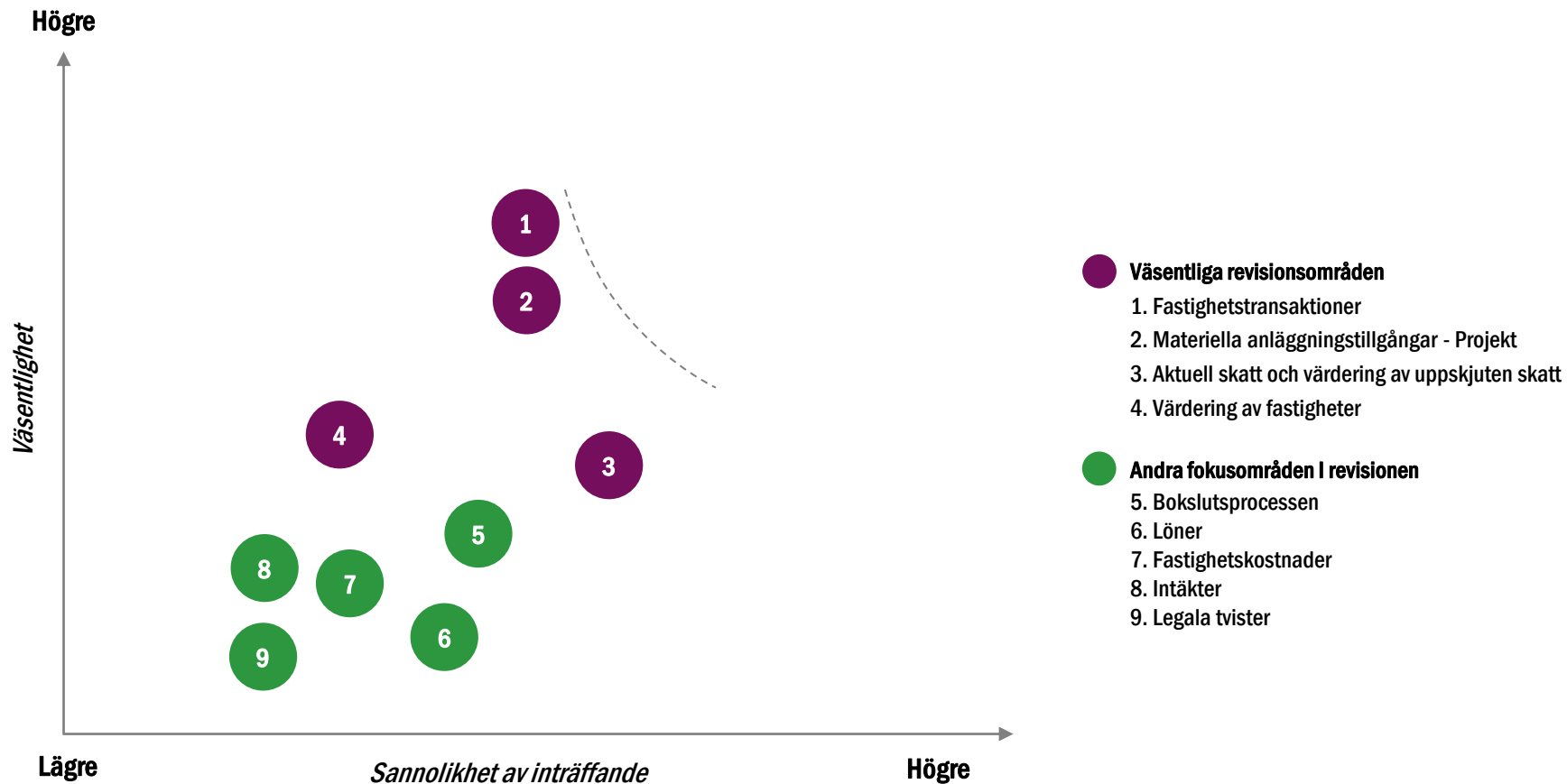
Riskbedömning och fokusområden



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

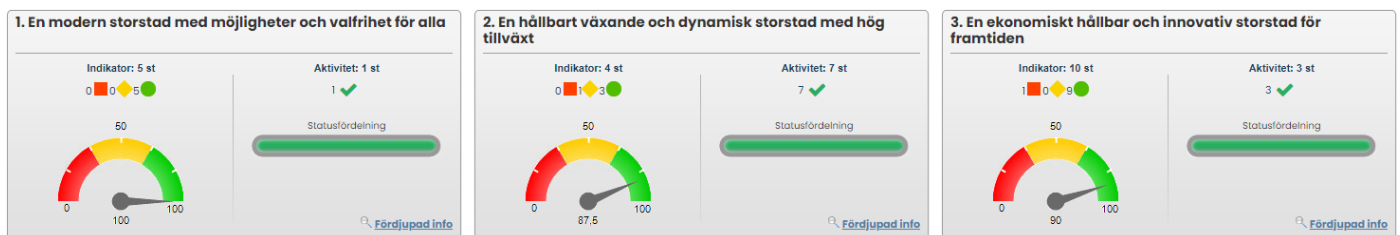
Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget har löpande prövat förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling.

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 Analys	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0	0 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	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 evenemangstad 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 skydds rond är genomförd i alla våra fastigheter. Kontrollansvarig: Fastighetschef Analys VB 2022 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Dokumentation om genomförd skydds rond 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

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09