

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
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler ersätter Thomas Andersson

Ersättare

Ingrid Storm (OPOL)

Övriga närvarande

Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

Paragraf

§9

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 9

Budget och affärsplan 2023

STEM 2023/45

Beslut

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

Handlingar i ärendet

- 1111542 (Godkänd - R 1) Budget och affärsplan 2023
- 1106994 Resultaträkning koncern
- 1106998 Resultaträkning moderbolag
- 1107000 Limiter 2023
- 1107006 Affärsplan 2023
- 1107010 Verksamhetsplan 2023

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Budget och affärsplan 2023

Förslag till beslut

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

Ärendet

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

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

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

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

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

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

S:t Erik Markutveckling

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

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

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

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

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

Ägardirektiv för 2023-2025

Bolaget ska

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

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

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

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

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

Kommunfullmäktiges indikatorer

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

Kommunfullmäktiges aktiviteter

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

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning

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

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

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

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

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2023:

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

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

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

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

Marknadssituation

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

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

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har under flera år utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats med flera butiker och lager. Bolaget har under 2022 sagt upp de hyresgäster, som påverkas av kommande etablering av idrottscentrumet såsom City Gross, Bauhaus och Mathem. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under första halvåret 2023.

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

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 000 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus. Avtalet är skrivet på 4,5 år och tillträde skedde i mitten av januari 2023. Bauhaus planerar att öppna sin verksamhet september/oktober 2023.

Slakthusområdet

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

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtten till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget avser att starta ett planarbete för att skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

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

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

Västberga

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

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

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

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

Fastighets AB Flanören äger fyra byggnader på ofri grund på Norr Mälarstrand, Blasieholmen och Strandvägen. Byggnaderna har en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm.

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

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

Strategier

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

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

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

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

Budget 2023

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

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

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

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

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

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

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

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

Intäkter och kostnader

Koncernen

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammanfattningsvis uppgår investeringarna till:

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

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

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

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

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

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Koncernen S:t Erik Markutveckling

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

Investeringar

Total investeringsvolym: 316,1 mnkr

varav

Fastighets AB G-mästaren: 283,0 msek

Fastighets AB Kylrummet: 15,3 mnkr

Langobardia AB: 5,4 msek

Fastighets AB Godsfinkan: 3,6 msek

S:t Erik Tullhusen AB: 2,3 mnkr

Fastighets AB Charkuteristen: 2,2 mnkr

Fastighets AB Grosshandlarvägen: 1,9 msek

S:t Erik Frihamnen AB: 1,5 mnkr

Fastighets AB Hamburg: 0,9 mnkr

S:t Erik Markutveckling AB

Org nr. 556064-5813

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

Uppgifterna ska lämnas in samtidigt med reviderad budget till Stadshus AB

Limitbehov 2023

Bolag: S:t Erik Markutveckling AB

Kontaktperson: Anna Ullberg

mnkr

Kommande investeringar enligt budget 2023 (*enbart upplysning*)

316

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

2 000

2. Behov av rörelsekapital

1 443

3. Förändring av rörelsekapital

41

4. Investeringar under kommande år som behöver finansieras

316

5. Amortering under kommande år

Totalt limitbehov 2023

Formel 3 800

Alla föreslagna limitförändringar ska motiveras och kommenteras nedan:

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

OBS!

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

FÖRKLARING TILL RESPEKTIVE POST:

1. Prognos upplåning via koncernkontot.

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

2. Behov av rörelsekapital

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

Önskar oförändrad limit

manad.

3. Förändring av rörelsekapital

Vinster från verksamheten under året minskar låneb

4. Investeringar under kommande året

Behov av nyupplåning på grund av investeringar.

prognostiserade förändringar på
önskade limitbehov för 2023.

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

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

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

behovet .

AFFÄRSPLAN 2023

S:t Erik Markutveckling AB

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

Affärsidé

Långsiktiga mål (2025-12-31)

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2023-12-31)

Strategi

Uppföljning

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

Affärsidé

S:t Erik Markutvecklings affärsidé är att:

Främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning genom att:

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

Långsiktiga mål (2025-12-31)

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

1. God ekonomi

Med detta avses att S:t Erik Markutveckling har

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

2. Nöjda kunder och ägare

Med detta avses att

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

3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

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

Kortsiktiga mål och aktiviteter (2023-12-31)

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

Ekonomi/finans

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

Kunder och ägare

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

Uthyrning, förvaltning, drift och administration

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

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

Strategi

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

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

Uppföljning

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

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

Verksamhetsplan 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga_Innovationssatsningar 2023_221017

Sammanfattning

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

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

Ekonomisk analys

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

Investeringar budgeteras till 316 mnkr och består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar främst av hyresgästpassningar och energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerställa 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. snabbbladdningsstolpar. Bolaget har fått bidrag för investeringen från Naturvårdsverket.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

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

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

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

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

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

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbeta 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.

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

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