

Protokoll 1/2024

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde fredagen
den 8 mars 2024 kl. 14:00-15:30, Stadshus AB - Riddaren

Ledamöter
Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaider ersätter Anette Scheibe Lorentzi

Övriga närvarande
Bosse Ringholm Lekmannarevisor
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare
Magda Bertz Wågström Tjänsteman
Anette Carlstedt Aukt revisor

Paragraf §4

Sekreterare Magnus Thulin

§ 4

Bokslut och årsredovisning 2023

STEM 2024/9

Beslut

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1519026 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1506976 Resultaträkning 2023, koncernen
- 1506974 Årsredovisning 2023 ej sign
- 1506994 Balansräkning 2023, koncernen
- 1507015 Resultaträkning 2023, moderbolaget
- 1507016 EYs rapport årsbokslut 2023
- 1507017 Utfallsrapport 2023
- 1507018 Uppföljning av intern kontroll 2023
- 1507019 Uppföljning av affärsplan 2023

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2023

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2023 godkänns.
2. Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Omsättning	310 562	260 049	352 124
Rörelsens kostnader	-218 838	-255 827	-240 348
Resultat efter avskrivningar	91 724	4 222	111 776
Resultat efter finansnetto	59 533	-41 160	95 530
Investeringar	93 678	316 080	30 303

Resultat efter finansnetto uppgick till **60 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -41 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.

Årets omsättning uppgick till 311 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Utfallet ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr, vilket framförallt förklaras av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttade ut senare än beräknat.

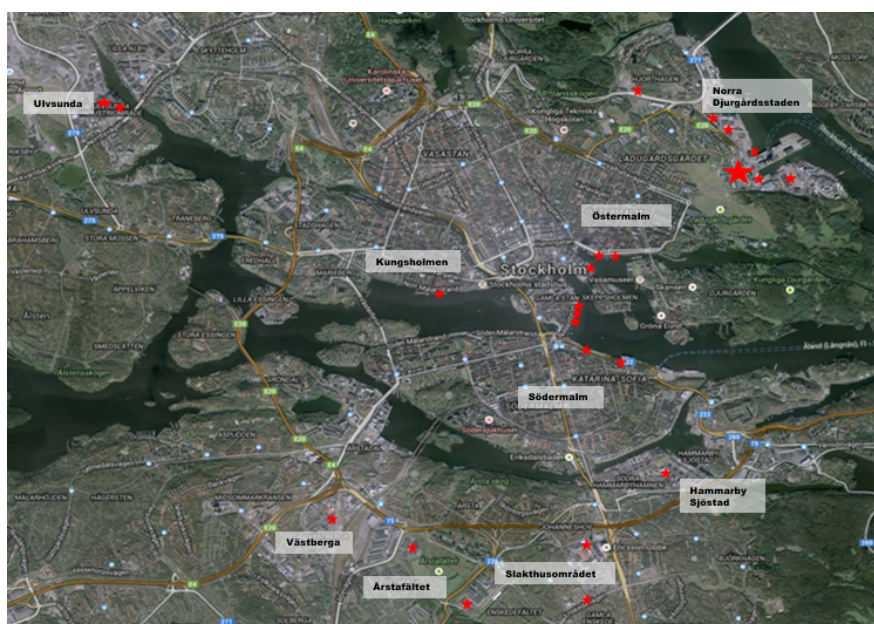
Per 31 december 2023 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 602 mnkr. Räntenettot om -32 mnkr ligger bättre än budgeterade -45 mnkr. Även här förklaras avvikelsen av senarelagd försäljning av två fastigheter samt senarelagt utflytt av hyresgäster. Dessutom lägre investeringstakt än budgeterat.

Årets investeringar om 94 mnkr är i huvudsak hänförliga till idrottsprojektet i Ulvsunda. Avvikelsen gentemot budgeterade 316 mnkr förklaras av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, bla med anledning av att Länsstyrelsen beslöt hemkalla detaljplanen vilket försenade antagandet av densamma.

Ärendet

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutveckling AB hade vid årsskiftet 2023/2024 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 Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet till ca 3,5 mdkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under år 2023 har bolaget fortsatt arbeta med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelse 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 2023 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i mars 2023. 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.

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

Dotterbolagens verksamhet

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2023 att anta en ny detaljplan som möjliggör idrott, kultur handel mm inom fastigheten. Länsstyrelsen beslöt att hemkalla planen för att analysera frågan om strandskydd och omhändertagande av dagvatten. Stadsbyggnadskontoret utarbetade ett yttrande i frågan och detaljplanen vann laga kraft under hösten 2023.

Delar av bryggeribyggnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 23 000 kvadratmeter med fyra-fem fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. Arbeta med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

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.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling en tomträtt via dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen**. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete, där bolaget planerar för en byggrätt om 7 000 kvm.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtt 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 har startat upp ett

detaljplanarbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har under 2023 påbörjat evakuering av Postgården 2 och Postgården 4 inför kommande försäljning. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 2 maj 2024. Ängsbotten 8 och Vasslan 4 kommer kvarstå i bolaget och är fullt uthyrda.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt 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 sedan 2023 uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet.

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. Bolaget avser under 2024 att återuppta planarbete på Skeppsbron med inriktning på att befästa nuvarande verksamhet i byggnaderna. Samtliga lokaler är fullt uthyrda.

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

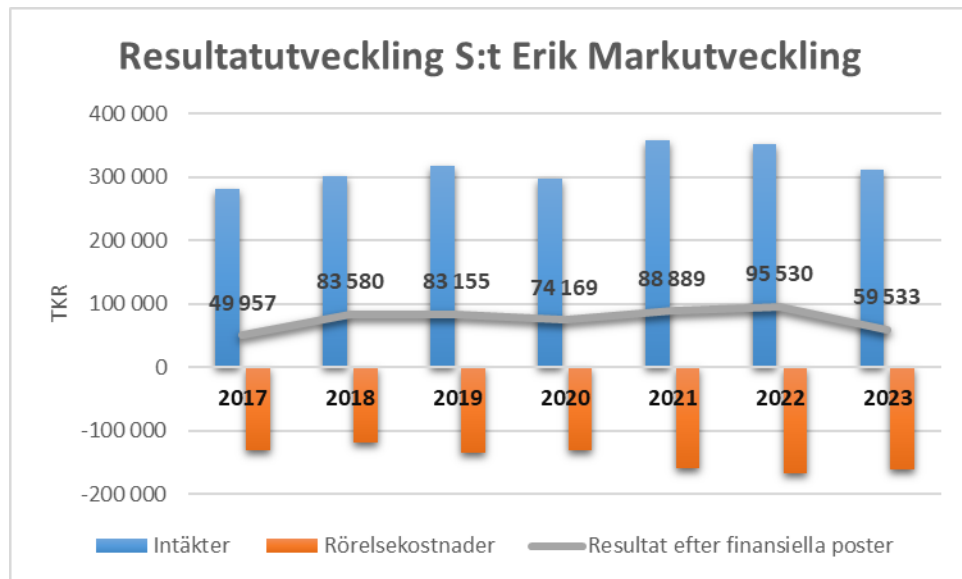
Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat. Fastigheten planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för kommande skoländamål.

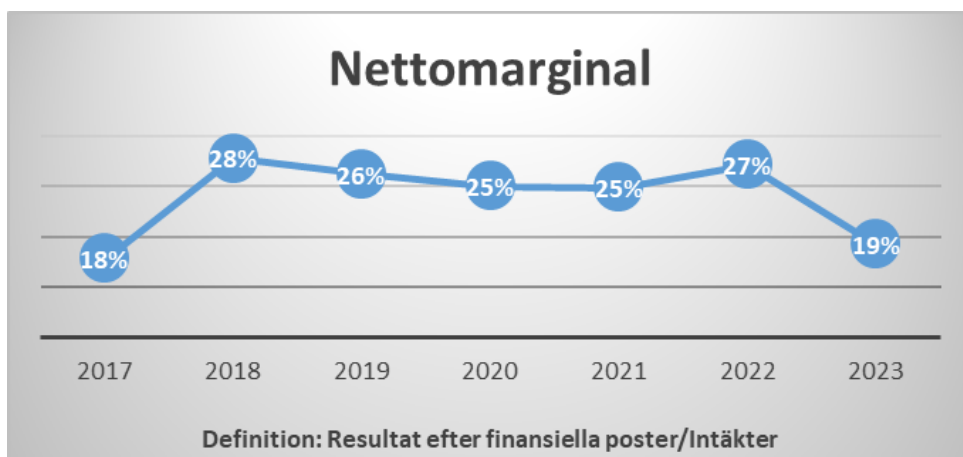
Intäkter och kostnader

Koncernen

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Omsättning	310 562	260 049	352 124
Rörelsens kostnader	-218 838	-255 827	-240 348
Resultat efter avskrivningar	91 724	4 222	111 776
Resultat efter finansnetto	59 533	-41 160	95 530
Investeringar	93 678	316 080	30 303

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **59 533 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -41 160 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.





Koncernens omsättning uppgick till 310,6 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	98,3 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	59,9 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	37,1 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	33,3 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	24,1 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	18,8 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	15,8 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	9,0 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,6 mnkr
- Langobardia AB,	4,8 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3,0 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,9 mnkr

Rörelsens totala kostnader inkl. avskrivningar uppgick till 218,8 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 255,8 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till att utrangeringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet är senarelagda med anledning av förskjutning i projektstart.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgick till 161 mnkr för helåret, varav 148 mnkr avser driftskostnader såsom elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Rörelsens kostnader exkl avskrivningar ligger i nivå med budget. Driftskostnader i dotterbolagen är något högre än budget medan administrativa kostnader i moderbolaget är något lägre än budget.

Underhållskostnaderna uppgick till 13 mnkr, vilket motsvarar ca 60 kr/kvm, och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppgick till 8 mnkr och planerat underhåll till 5 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget har även bytt till LED-belysning i flera fastigheter.

Finansnettot om -32 mnkr ligger lägre än budgeterat finansnetto om -45 mnkr, vilket förklaras av senarelagd utflytt av hyresgäster i GM samt lägre investeringstakt än budgeterat. Räntan har även varit lägre än vad vi antog i budget. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

Årets investeringar uppgick till 94 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade 316 mnkr förklaras av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, bla med anledning av att Länsstyrelsen beslöt hemkalla detaljplanen vilket försenade antagandet av densamma. Idrottscentrums budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. Under hösten har beslut fattats att projektet ska genomgå vissa ändringar för att säkerställa ekonomisk budget samt även förbättra förutsättningarna för projektets tidplan. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. Övriga investeringar i fastighetsbeståndet består av hyresgästanpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 039 mnkr per 2023-12-31. Soliditeten uppgick till 12,1%.

Koncernens resultat- och balansräkning för 2023 återfinns i bilaga.

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 samt kvartalsvisa kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

För moderbolaget uppgick resultat efter finansnetto till -12 825 tkr.

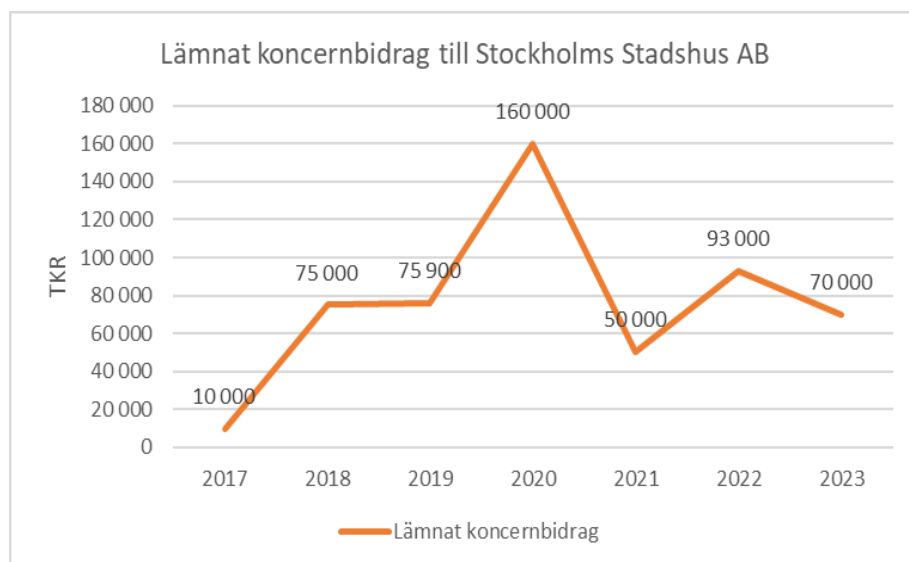
Den finansiella nettoskulden uppgick till 387 883 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -7 937 tkr.

Moderbolagets resultaträkning samt årsredovisning återfinns i bilaga. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2023 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga.

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 104 989 tkr netto. Som en konsekvens av detta kan koncernbidrag om 70 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.



Utöver detta har koncernbidrag lämnats till SGA Fastigheter AB uppgående till 588 mnkr med anledning av kommande försäljning av fastigheterna Postgården 2 och 4.

Uppföljning av ägardirektiv 2023

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*
- *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*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2023 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 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.

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*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2023 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 utfallsrapport 2023, 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. Även uppföljning av affärsplan 2023 återfinns i bilaga.

Magnus Thulin
tf VD

Bilagor

1. Resultaträkning 2023, koncernen
2. Balansräkning 2023, koncernen
3. Resultaträkning 2023, moderbolaget
4. Årsredovisning 2023
5. EYs rapport årsbokslut 2023
6. Utfallsrapport 2023
7. Uppföljning av intern kontroll 2023
8. Uppföljning av affärsplan 2023

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magnus Thulin, tf VD

Datum

2024-02-29

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	PROGNOS 2023	UTFALL 2022
Rörelsens intäkter					
Summa intäkter	310 562	260 049	50 513	310 776	352 124
Summa rörelsekostnader	-161 240	-162 462	1 222	-167 383	-168 137
Summa avskrivningar	-40 246	-76 013	35 767	-40 027	-53 047
Koncernjusteringar	-17 352	-17 352	0	-17 352	-19 164
Summa kostnader inkl avskrivningar	-218 838	-255 827	36 989	-224 762	-240 348
Resultat efter avskrivningar	91 724	4 222	87 502	86 014	111 776
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-32 191	-45 382	13 191	-33 091	-16 246
Summa finansiella intäkter och kostnader	-32 191	-45 382	13 191	-33 091	-16 246
Resultat efter finansnetto	59 533	-41 160	100 693	52 923	95 530
Rearesultat fsg anläggningstillgångar	0	0	0	0	729 624
Lämnat koncernbidrag	-658 399	0	-658 399	-588 399	-93 000
RESULTAT FÖRE SKATT	-598 866	-41 160	-557 706	-535 476	732 154
Skatt	-6 997	4 903	-11 900	106 701	-2 754
Justeringar hänförliga till fg år	0	0	0	0	-16
Uppskjuten skatt	5 745	3 063	2 682	3 063	-740
Årets resultat	-600 118	-33 194	-566 924	-425 712	728 644

Investeringar

Total investeringsvolym: 93,7 mnkr

Fastighets AB G-mästaren: 76,0 mnkr

Langobardia AB: 5,2 mnkr

Fastighets AB Valsverket: 3,7 mnkr

Fastighets AB Godsfinkan: 3,2 mnkr

S:t Erik Tullhusen AB: 1,9 mnkr

Fastighets AB Charkuteristen: 1,2 mnkr

S:t Erik Frihamnen AB: 1,2 mnkr

Fastighets AB Grosshandlarvägen: 0,8 mnkr

Fastighets AB Kylrummet: 0,5 mnkr

Koncernen S:t Erik Markutveckling

BALANSRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023-12-31	UTFALL 2022-12-31
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Mark och fallrätter	391 957	391 957
Hysesfastigheter	2 580 334	2 546 685
Inventarier	3 826	2 933
Summa materiella anläggningstillgångar	2 976 117	2 941 575
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Uppskjuten skattefordran	9 918	8 131
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 918	8 131
Summa anläggningstillgångar	2 986 035	2 949 706
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 567	7 720
Aktuell skattefordran	9 813	10 956
Övriga fordringar	498	40 567
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	40 953	12 046
Summa kortfristiga fordringar	52 831	71 289
Kassa och bank		
Likvida medel exkl koncernkonto	0	0
Summa kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	52 831	71 289
SUMMA TILLGÅNGAR	3 038 866	3 020 995
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
Balanserat resultat	968 602	239 963
Årets resultat	-600 118	728 644
Summa Eget kapital	368 604	968 727
Avsättningar		
Avsättning till pensioner	845	665
Uppskjuten skatteskuld	328 341	332 299
Summa avsättningar	329 186	332 964
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	16 288	6 512
Aktuell skatteskuld	4 608	3 141
Checkräkningsskuld	1 602 372	1 505 839
Övriga kortfristiga skulder	649 166	100 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 642	103 700
Summa kortfristiga skulder	2 341 076	1 719 304
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 038 866	3 020 995
Soliditet	12,1%	32,1%

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Org nr. 556064-5813

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	PROGNOS 2023	UTFALL 2022
Rörelsens intäkter					
Övriga intäkter	10 842	10 700	142	10 700	10 947
Summa rörelsens intäkter	10 842	10 700	142	10 700	10 947
Rörelsens kostnader					
Administrativa kostnader	-3 415	-6 000	2 585	-4 000	-5 132
Personalkostnader	-12 307	-14 000	1 693	-14 000	-10 610
Summa rörelsens kostnader	-15 722	-20 000	4 278	-18 000	-15 742
Summa avskrivningar	-8	-10	2	-9	-6
Summa kostnader inkl avskrivningar	-15 730	-20 010	4 280	-18 009	-15 748
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-4 888	-9 310	4 422	-7 309	-4 801
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	24 985	33 073	-8 088	25 560	10 912
Räntekostnader	-32 922	-45 573	12 651	-33 653	-16 463
Summa finansiella intäkter och kostnader	-7 937	-12 500	4 563	-8 093	-5 551
Resultat efter finansnetto	-12 825	-21 810	8 985	-15 402	-10 352
Rearesultat försäljn andelar i dotterbolag	0	0	0	0	663 832
Erhållna koncernbidrag	110 280	0	-110 280	0	143 941
Lämnade koncernbidrag	-75 291	0	75 291	0	-117 118
Uppskjuten skatt	-186	0	186	0	-4 750
Skatt	-5 190	4 493	9 683	3 173	0
Årets resultat	16 788	-17 317	-16 135	-12 229	675 553

A person wearing a red jacket and dark pants stands on a large, dark, mossy rock in the foreground, looking up at a massive, multi-tiered waterfall cascading down a steep, moss-covered cliff. The water is white and frothy as it falls. The surrounding landscape is lush green with moss and vegetation. The scene is captured in a long-exposure style, giving the water a soft, ethereal appearance.

S:t Erik Markutveckling AB **Årsbokslut 2023**

Februari 2024

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 2023.

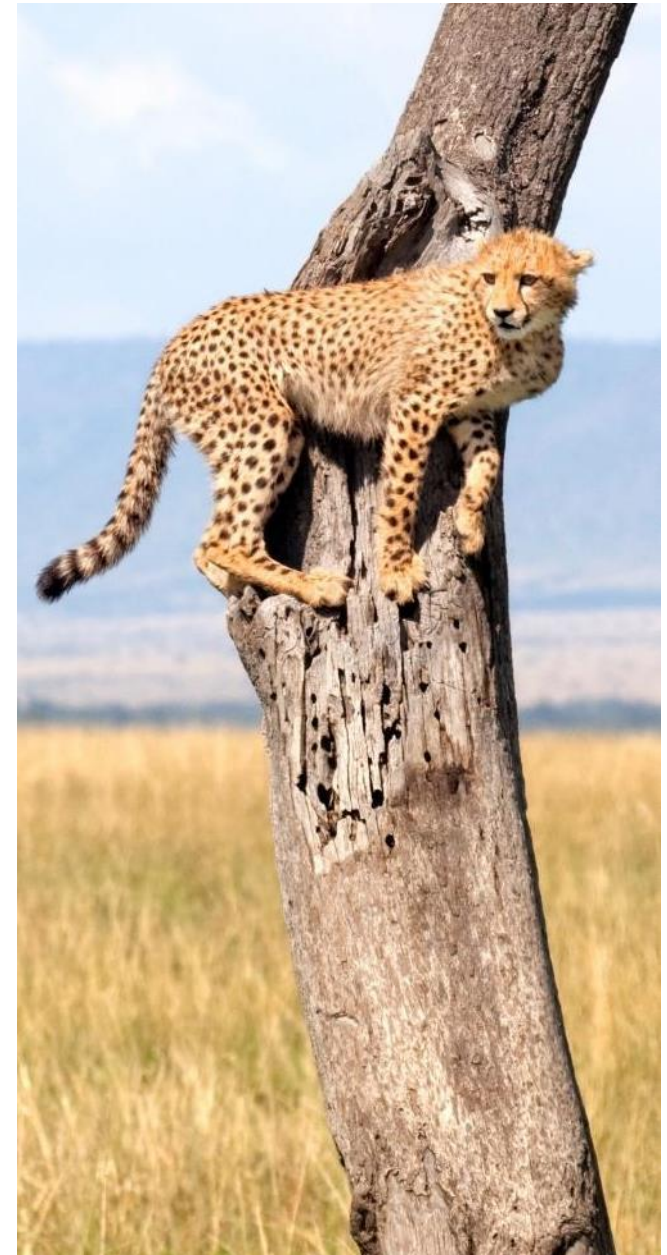
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2023. 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

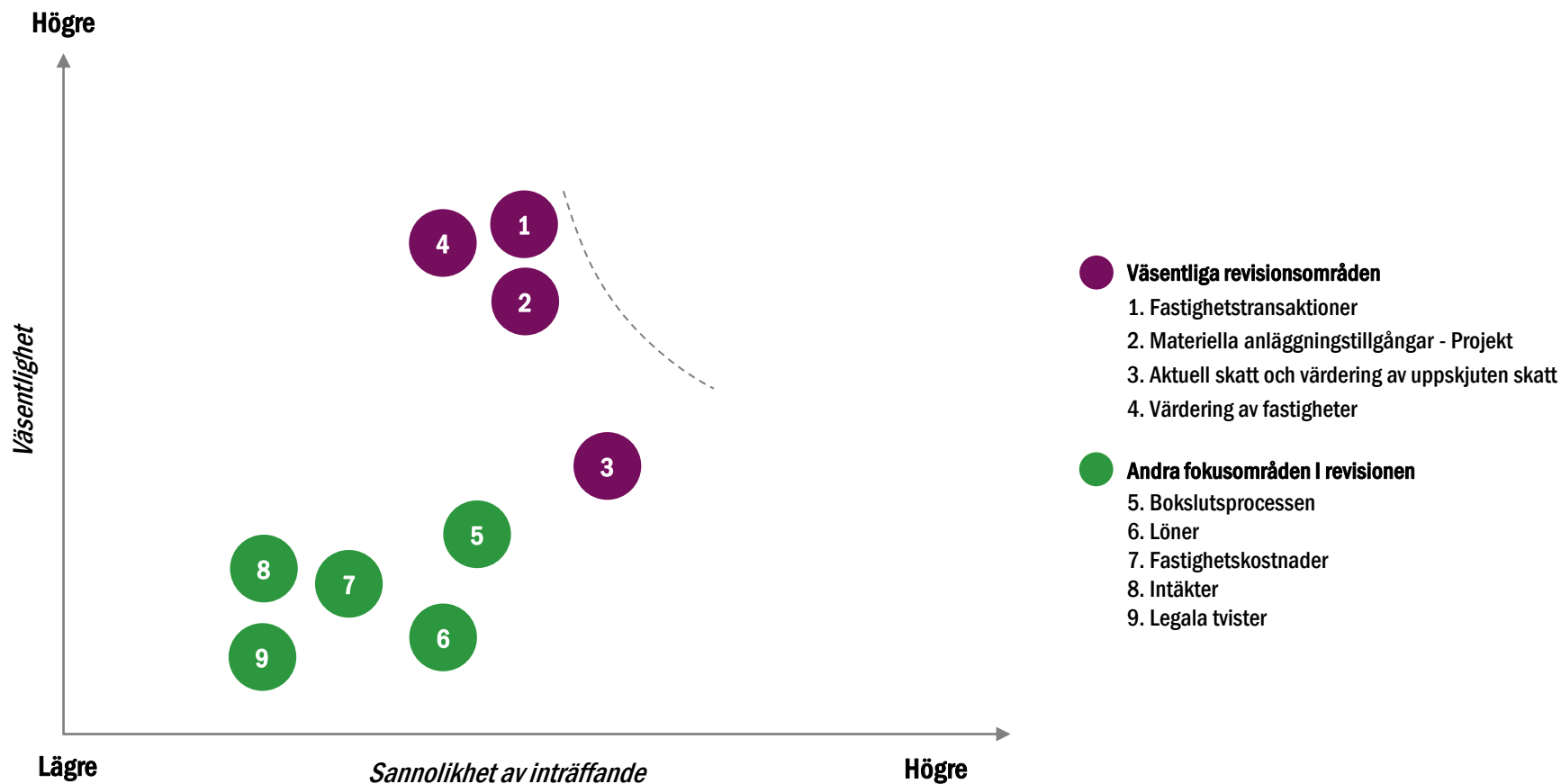
Riskbedömning och fokusområden



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	2023-12-31	2022-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	310 562	352 124	- 41 562	-12%
Driftskostnader	-135 891	-138 275	-2 384	-2%
Reparations- & underhållskostnader	-13 042	-19 255	6 213	-32%
Driftsnetto	161 629	194 595	-32 966	-17%
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-57 598	-72 211	-14 613	-20%
Avskrivningar övervärden	-11 925	-19 164	7 239	-38%
Personalkostnader	-12 307	-10 610	-1 697	16%
Rörelseresultat	91 724	841 400	-749 676	-89%
Resultat från finansiella poster	-32 191	-16 246	-15 945	98%
Resultat efter finansiella poster	59 533	825 154	-765 621	-93%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	0	729 624	-729 624	-100%
Lämnat koncernbidrag	-658 399	-93 000	-565 399	608%
Årets resultat före skatt	-598 866	732 154	-1 331 020	-182%

Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 310,6 mkr (352,1 mkr) och har minskat med 41,6 mkr, eller -12%, jämfört med samma period föregående år. Minskningen av intäkterna på koncernnivå beror främst på försäljningen av fastigheten Palmfeldt Center, vilket innebär minskade intäkter om ca 28 mkr. I G-mästaren minskade intäkterna med ca 35 mkr, vilket beror på utflytt av hyresgäster med hänsyn till pågående ombyggnadsprojekt till idrottscentrum. Valsverket och Kylrummet har ökade intäkter med ca 19 mkr, vilket beror på nya hyresgäster i Valsverket och Banankompaniet.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -136 mkr (-138 mkr) för perioden och har minskat med ca 2 mkr, eller -2% jämfört med samma period föregående år. De minskade driftkostnaderna är främst hänförliga till försäljningen av Palmfeldt Center samt minskade kostnader i G-mästarna ovan nämnda ombyggnadsprojekt, vilket lett till att bolaget tomställt delar av fastigheten. Driftkostnaderna har ökat i bolagen förvärvade av hamnen hänförligt till index på arrendet.
Reparations- & underhållskostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -13 mkr (-19,3 mkr) och har minskat med 6,2 mkr, eller -32%, jämfört med samma period föregående år och utfall är strax under budgeterade underhållskostnader. Underhållet i G-mästaren har minskat från 9 mkr till 4 mkr hänförligt till nämnda projekt.
Av- och nedskrivningar	Avskrivningarna uppgår till -57,6 mkr (-72,2 mkr) och har minskat med -19,2 mkr, eller -21% jämfört med föregående period. Avskrivningar på övervärde ingår i de totala 57,6 mkr. Minskningen är huvudsakligen hänförlig avyttringen av Palmfeldt Center som skedde 2022. Avskrivningar på övervärde uppgår till -12 mkr (-19 mkr) och har minskat med 7,2 mkr, eller -38% jämfört med föregående period. Minskningen förklaras av nämnda avyttring.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till -12,3 mkr (-10,6 mkr) och har ökat med ca -2,5 mkr, eller -25% jämfört med samma period föregående år. I december 2022 anställde bolaget en administrativ chef, kostnaden för chefen fanns alltså endast med en månad under 2022. Detta har lett till att effekten att helårseffekten kommer under 2023. Första oktober 2023 slutade bolagets VD och någon ny VD är inte tillsatt.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -32,2 mkr (-16,2 mkr), vilket är en ökning med 16 mkr, eller 98% jämfört med samma period föregående år. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 1,6% (0,8%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.

Balansräkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 976 117	2 941 575	34 542	1%
Finansiella anläggningstillgångar	9 918	8 020	1 898	24%
Omsättningstillgångar	168 402	71 289	97 113	136%
Summa tillgångar	3 154 437	3 020 884	133 553	4%
Eget kapital	368 604	968 773	-600 169	-62%
Avsättningar	329 186	333 739	-4 553	-1%
Koncernkonto, internbanken	1 602 372	1 505 839	96 533	6%
Kortfristiga skulder	854 275	212 533	641 742	302%
Summa skulder och eget kapital	3 154 437	3 020 884	-895 924	4%

Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Byggnader och mark uppgår till mkr 2 976 (2 942 mkr) och har därmed ökat om ca 35 mkr, eller ca 1% jämfört med 2022-12-31. Förändringen är främst hänförlig till det pågående projektet i G-mästaren och nedlagda kostnader under året uppgår till 143 mkr samt att minskning med hänsyn till årets avskrivningar.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår till mkr 168 (71,3 mkr), vilket är en ökning med ca 97 mkr, eller 136% jämfört med 2022-12-31. Omsättningstillgångarna är hänförligt till koncernbidraget som bolaget lämnar. Koncernbidrag kan variera mellan åren, beror på hur mycket koncernbidrag Stockholm Stad vill erhålla från S:t Erik Markutveckling samt hur mycket som S:t Erik Markutveckling lämnar/erhåller från dotterbolagen.
Avsättningar	Avsättningar uppgår totalt till 329 mkr (333,7 mkr), vilket är en minskning med 4 mkr, eller -1% jämfört med 2022-12-31. Förändringen förklaras av minskad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som minskat.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till 1 602 mkr (1 505,8 mkr) mkr, vilket är en ökning med 97 mkr, eller ca 6% jämfört med 2022-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till 854 mkr (212,5 mkr), vilket är en ökning med 642 mkr, eller 302% jämfört med 2022-12-31. Majoriteten av förändringen är kopplad till det koncernbidraget som Fastighets AB Grosshandlarn kommer att lämna till Globen på grund av försäljningen av Postgården 2 och Postgården 4 under 2024.

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).	Beskrivning av vår bedömning
Försäljning	Bolaget har inte gjort några försäljningar under året. Under 2024 kommer Postgården 2 & 4-5 att frånträdas till Stockholms kommun. Avtalet signerades 2022.	Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser



- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2023.

03

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

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

- = 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



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.

@2023 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se

Utfallsrapport VB 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	4
Bedömning av bolagets interna kontroll	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	6
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	6
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	9
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	9
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	11
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	12
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	13
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	16
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	16

Bilagor

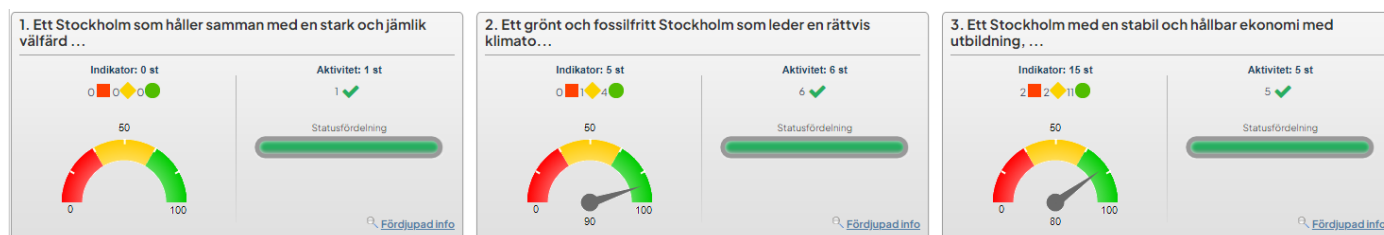
Bilaga 1: STEM Personalredovisningsblankett 2023

Sammanfattande kommentar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2023-12-31 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 2023/2024 till ca 3 500 mnkr.

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.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	310 562	260 049	310 776
Rörelsekostnader	-148 933	-148 462	-153 383
Avskrivningar	-57 597	-93 365	-57 379
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-12 307	-14 000	-14 000
Övriga kostnader			
Finansnetto	-32 191	-45 382	-33 091
Resultat efter finansnetto	59 534	-41 160	52 923

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion			
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	69 871	315 560	108 308
Ersättningsinvesteringar	23 807		16 781
Summa investeringar	93 678	315 560	125 089

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	6
Balansomslutning	3 037 082

Analys

Resultat efter finansnetto per 2023-12-31 uppgick till 60 mnkr, vilket kan jämföras med budget om -41 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om -41 mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget. Dessutom är de budgeterade utrangeringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet senarelagda till 2024.

Koncernens investeringar uppgick till 94 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade 316 mnkr förklaras av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, bla med anledning av att Länsstyrelsen beslöt hemkalla detaljplanen vilket försenade antagandet av densamma. Idrottscentrums budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. Under hösten har beslut fattats att projektet ska genomgå vissa ändringar för att säkerställa ekonomisk budget samt även förbättra förutsättningarna för projektets tidplan. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. Övriga investeringar i fastighetsbeståndet består av hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Koncernens omsättning uppgick till 311 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, 98 mnkr, samt Fastighets AB Grosshandlarvägen, 60 mnkr. Utfallet ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Framförallt förklaras det av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttade ut senare än beräknat. Jämför vi däremot koncernens omsättning med P2, ligger utfallet exakt som prognos.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgick till 161 mnkr för helåret, varav 148 mnkr avser driftskostnader såsom elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Rörelsens kostnader exkl avskrivningar ligger i nivå med budget. Driftskostnader i dotterbolagen är något högre än budget medan administrativa kostnader i moderbolaget är något lägre än budget.

Underhållskostnaderna uppgick till 13 mnkr och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppgick till 8 mnkr och planerat underhåll till 5 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget har även bytt till LED-belysning i flera fastigheter.

Per 31 december 2023 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 602 mnkr. Det finansiella nettot uppgick till -32 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -45 mnkr. Även här förklaras avvikelsen av senarelagd försäljning av två fastigheter samt senarelagd utflytt av hyresgäster. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

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.

Dialog pågår om att senarelägga tillträdet ytterligare tre månader.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Internkontrollplan 2023 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i mars 2023. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast två mindre avvikelser. Avvikelserna kommer att diskuteras på kommande kontraktsmöte samt följas upp under 2024.

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

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 användning inom kultursektorn.

Stadsgårdsterminalen vid Slussen är för närvarande uthyrd till kulturentreprenören Kollektivet Livet. De har under året etablerat sig som en viktig kulturdestination som även ger plats för den smalare och ännu inte etablerade kulturen. Verksamheten har under året fortsatt att utvecklas, såväl till besöksantal som till innehållsbredd. Under våren genomfördes bl.a. konstprojektet Arts in residence och under hösten bjöds besökarna på en internationell utställning om den anonyma gatukonstnären Banksy.

Bolaget tecknade i början av året avtal med Huset vid Kajen/Kulturarenor som i början av sommaren öppnade en ny kulturscen i det anrika Banankompaniet. B-K kan ta emot cirka 3 700 personer och blir därmed en av Stockholms största kulturscener för konserter, festivaler, klubbar och evenemang.

I fastigheten Hamburg 3 i Värtahamnen utreder bolaget tillsammans med kulturarrangören Norms and friends AB möjligheten att tillskapa Stockholms första mötesplats med inriktning mot HBTQ-rörelsen. House of Q som är arbetsnamnet ska bidra till ökad kunskap och förståelse genom att levandegöra queer historia genom kultur i alla dess former.

I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikten att etablera ett av Sveriges största idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket och brottning. Ombyggnaden beräknas starta under våren 2024 för att efter sommaren 2026 kunna ta emot sina första besökare.

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				 Träffa berörda förvaltningar och fördjupa samarbetet angående möjliga förvärv. Analys Bolaget har under året diskuterat möjliga samarbeten i fem projekt med exploateringskontoret : Norra Djurgårdsstaden (Ängsbotten 8 och Frihamnen), Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				(Skärholmen och Sättra), Bällsta hamn (Valsverket).

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



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



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. Bolaget har under året utfört utbyte av belysning i allmänutrymmen till LED-armaturer i Hamburg, Godsfinkan, Stora Tullhuset och Gjutmästaren 6. Utbyte sker stegvis i beståndet för att också anpassas till nytt regelverk där halogenlysrör fasas ut från marknaden. Bolaget har under året även utfört utbyte av termostatar och radiatorer i Dikesrenen som energibesparingsåtgärd likväl som för förhöjd komfort. I Hus N i Frihamnen har tilläggsisolering utförts på fasad, för att erhålla bättre inomhusklimat samt även som energibesparingsåtgärd. I Stora Tullhuset har bolaget beställt utbyte av bergvärmepumparna, då kompressorerna havererat. Det har inneburit att pumparna behövt drivas i större grad med elspetsvärme. Genom utbytet kommer pumparna åter kunna drivas energieffektivt. Föreslagna besparingsåtgärder från energikartläggningar i Godsfinkan 1 och Dikesrenen 18 som anses lönsamma har planerats in i flerårsbudget. Bolaget har även utfört energikartläggningar av de byggnader som bolaget förvärvade 2021 och som avses bevaras. Kartläggningen har slutförts i slutet av året.

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

I projekt Idrottscentrum i Gjutmästaren 6 arbetar bolaget med hög hållbarhetsprofil, både kring val av material och vid återbruk av befintligt material. Under tertialet har bolaget inlett inventering av befintliga material och produkter, och systematiskt upprättat register för dessa.

I slutet av året har en återbrukslokal färdigställts och arbetsmarknadsförvaltningen har tillträtt och uppstartat arbetet. Etableringen är tänkt som ett pilotprojekt för att hantera bolagets behov av återbruk i fastighetsutvecklingen av Gjutmästaren 6, och även ta lärdomar för fortsatt arbete med återbruk inom staden.

Bolaget har fått inventeringen av solceller presenterad. Den påvisar en rimlig lönsamhet i installation av solceller på utvalda tak. Bolaget rekommenderas i rapporten att försöka samordna upphandling kring samtliga aktuella byggnader i bolagets bestånd. Projektet i Gjutmästaren 6 påverkar tidplanen för upphandling och installation. Bolaget har beställt fördjupande utredning kring förutsättningar för solceller på Gjutmästaren 6, i huvudsak med anledning av inflygning till Bromma flygplats, för att kunna bedöma lämpligheten för solceller på Gjutmästaren 6. Utredningen förväntas bli klar i början av 2024.

Valsverket 10 som bolaget förvärvade 2021 värms upp med olja. Tillträdande hyresgäst har beslutat och beställt fjärrvärmeanslutning. Anslutningen slutfördes i december i år och i samband med det har oljeuppvärmningen kopplats bort.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. Analys	100 %	100 %	
	  EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Maximal produktion uppgår till 75 MWh. Målsättning 2023 för hög.	65 MWh	75 MWh	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys	75,09 kWh/m2	100 kWh/m2	
	  Köpt energi i stadens verksamheter Analys	23,2 GWh	28 GWh	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys	6,6 %	5 %	
				 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier Analys Under året har bolaget möblerat upp Bryggeriets projektkontor enkom med återbrukade möbler. Både i samarbete med Stocket och andra förvaltningar och bolag inom staden. Avser ca 50

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				arbetsplatser samt möbler till konferensrum och paus/pentry.
				 Fördjupad utredning för de byggnader som har pekats ut som lämpliga för solcellsinstallation. Analys Bolaget har genom kontrakterad teknikonsult, Bengt Dahlgren Stockholmprojektledning AB, upprättat en förstudie.
				 Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt Analys Publikationen <i>Planera och bygg för god avfallshantering</i> tillämpas.
				 Köpa ekologiskt producerade livsmedel Analys Bolaget köper alltid i första hand ekologiska produkter avseende livsmedel som konsumeras under bolagets försorg.
				 Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas Analys Kraven är ställda, vilka också efterlevs.

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. Under året har 18 nya laddstolpar och två snabbladdningsstolpar installerats på Gjutmästaren 6. Laddstolparna är publika. Bolaget har fått bidrag för investeringen från Naturvårdsverket.

Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Med hänsyn till detta avser bolaget att avvakta utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. I pågående markprojektering på Gjutmästaren 6, förbereds kanalisation för utbyggnation av ytterligare laddstolpar i framtiden. Bolaget kommer att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering Analys Arbetet utfört, I kommande markentreprenad på Gjutmästaren projekterar bolaget för att förbereda för ytterligare laddinfrastruktur på fastigheten. Arbetet med inventering och installering av ytterligare laddinfrastruktur fortsätter 2024.

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.

Under året har projekteringsarbetet fortsatt intensifierats avseende utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg.

Idrottsprojektets budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. Under hösten har idrottsprojektet beslutats genomgå vissa ändringar för att säkerställa projektets ekonomiska budget samt även förbättra förutsättningarna för projektets tidplan. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. Övriga investeringar i fastighetsbeståndet består av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Detaljplanearbetet för Isterbandet 6 är i sin slutfas.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets intäkter 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 så länge som möjligt i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra avkastning 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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden				 Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster. Analys Uppdraget är borttaget från bolagets aktivitetslista.
 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. Analys Samtal har förts med ett antal berörda förvaltningar och bolag. Till exempel har bolaget varit i kontakt med bostadsbolagens lokaluthyrningsnätverk med mål om att bli en del av nätverket för framtida samtal om bl.a. lokalförfrågningar, evakueringar och vakanser.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	11 %	13 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Senareläggning av idrottsprojektet i Ulsvunda bla beroende på att Länsstyrelsen	-70,25 %	316 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	hemkallat detaljplanen efter KF's beslut.			
	 Direktavkastning Analys	4,2	2,6 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Något högre driftskostnader än budgeterat, främst beroende på senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4, samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget.	602	585	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	60	-41	

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med kontrakterad fastighetsförvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. Därutöver har en medarbetare på bolaget deltagit i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Bolaget har utfört flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och har strävat efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer. Det är i huvudsak näringslivet som är bolagets kundbas. Anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för bolagets verksamhet. Den årliga kundundersökningen mot alla hyresgäster har genomförts och bolaget har utifrån svaren inlett arbetet med förbättringsåtgärder för att skapa ett ännu bättre företagsklimat i bolagets fastigheter.

Sedan förvärvet av fastigheter från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget har under året bevakat sina egna samt hyresgästers intressen av att nyttja kajområden samt deltagit i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolagets fastighetsbestånd i stadens 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. Bolaget har i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar har bolaget arbetat med att fånga upp företagens behov av arbetskraft och kompetens samt lotsat vidare dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget har beaktat näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.

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

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	

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 har skett löpande under året. Sedan 1 oktober har bolaget en tillförordnad VD i väntan på rekrytering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Avvikelsen är endast 1,11%.	89	90	
	  Sjukfrånvaro	1,3 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,25 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Periodisk genomgång av behörigheter i Agresso är utförd under augusti/september 2023.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Bolaget har arbetat fram en krigsorganisation och krigsledningsplan som en del arbetet i att säkerställa stadens samlade förmåga att upprätthålla totalförsvarsverksamhet.

En krisledningsövning i samverkan mellan bolaget och förvaltningsentreprenören har genomförts under september. Övningen belyste ett antal behov av justeringar av bolagets befintliga krisledningsplan, vilket också genomförts under året.

I och med att säkerhetspolisen beslutat om terrorhotnivå fyra (17 augusti 2023) har bolaget tagit fram ett samlat dokument för arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i syfte att hantera både den upplevda säkerheten och den reella säkerheten. Bolaget har även sammanställt dokumentation för intern och extern kommunikation.

Den 9 oktober beslutade stadsledningskontoret att aktivera förstärkt beredskap för att möta utvecklingen av det grova våld som följer av gängkriminalitet. Med de insatser som är gjorda såväl inom staden som i samverkan med andra aktörer har stadsledningskontoret, den 1 december, bedömt att det förstärkta beredskapsläget kunnat avvecklas och de initiativ som tagits under perioden har därmed övergått till ordinarie struktur. Bolaget har arbetat i nära kontakt till kontrakterad fastighetsförvaltare om pågående utmaning. Frågan är formaliserad på återkommande fastighetsmöten mellan bolaget och kontrakterad fastighetsförvaltare, men hanteras även löpande när behov finns.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys En stor del av avvikelserna beror på att	19,26 %	70 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	entreprenör för idrottsprojektet har funnits med som beställningsbart avtal. Avrop i Agresso Inköp har inte varit praktiskt möjligt att göra. För 2024 är avtalet borttaget ur Agresso Inköp. Under 2023 har bolaget inte avropat fast del av förvaltningsarvode vilket också bidrar till avvikelsen. Under året har diskussion förts om hur detta praktiskt skulle genomföras. För 2024 är bolagets avsikt att detta kommer att hanteras i systemet. Extern förvaltares möjlighet att beställa i Agresso Inköp drog ut på tiden av systemtekniska skäl som bolaget ej kunde påverka. Detta föranledde att extern förvaltare inte kunde lägga beställningar förrän i slutet av året.			
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	91 %	80 %	
				  Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				En krisledningsövning i samverkan mellan bolaget och förvaltningsentreprenören har genomförts under september. Övningen belyste ett antal behov av justeringar av bolagets befintliga krisledningsplan, vilket också genomförts under året. Uppdaterad krisledningsplan fokuserar på att skapa en tydlighet mellan bolagets krisledningsarbete kontra kontrakterad fastighetsförvaltnings (Newsec) krisarbete. Även stödbilagor har uppdaterats. Bolaget har tagit fram ett samlat dokument för arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i syfte att hantera både den upplevda säkerheten och den reella säkerheten. Bolaget har arbetat med en nära kontakt till kontrakterad fastighetsförvaltare avseende arbetet mot det grova våldet som följer av gängkriminalitet. Arbetet är formaliserat på återkommande fastighetsmöten mellan bolaget och kontrakterad fastighetsförvaltare, men hanteras även löpande när behov finns.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys Bolaget har under året tagit fram en krigsledningsplan. Bolaget har en begränsad egen roll i det civila försvar som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommunen ska bedriva. Bolaget förvaltar dock ett antal, för stadens verksamheter, strategiska fastigheter vilka behöver beaktas i händelse av höjd beredskap. I övrigt bör bolagets personella kompetens ses som en resurs för den centrala krigsorganisationen.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



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

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

Gjutmästaren 6 är nu till stor del tomställd. Under tomställningen har byggnaden tyvärr drabbats av flera inbrott och inbrottsförsök. Bolaget har därför utökat bevakningen av fastigheten samt installerat nya larmdetektorer. Bolaget för även dialog med aktörer för att aktivera utomhusytor på fastigheten i syfte att skapa liv och rörelse på platsen. Bland annat har två bakluckeloppisar genomförts på parkeringen under sommaren.

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

Under året har bolaget inventerat säkerhetsrisker kopplat till förhöjda säkerhetsläget. Det har bland annat mynnat ut i fördjupande avstämningar med de större publika verksamheterna som förhyr lokaler i bolagets bestånd. Förvaltningen har även kompletterat månadsrapportering med statusrapportering kring säkerhetsläget kring byggnadernas områden.

I Hamburg 3 har bolaget installerat utökad fasadbelysning för ökad trygghet. Förvaltningen utför inventering och åtgärder på otäta brandtätningar i allmänna utrymmen. Under året har åtgärder för förbättrad taksäkerhet utförts på ett antal byggnader.

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



Bolaget har i sitt arbete med att främja en levande stad med ett rikt kulturliv aktivt verkat för stadens värden om en öppen, jämställd och demokratisk stad. Arbetet med att etablera en ny kulturscen i Värtahamnen med inriktning mot HBTQ-rörelsen är en del i bolagets arbete för ökad öppenhet i Stockholm.

I bolagets arbete med ett nytt idrottscentrum för både skolidrott, elit- och breddidrott samt utvecklingen av Bryggeriet i Bromma är det av yttersta vikt att få med dessa perspektiv. Bolaget har bland annat under året inlett en dialog med stadsdelsförvaltningarna Bromma och Järva för att på så sätt öka sin kompetens inför framtida uthyrning och utveckling.

Uppföljning av Intern kontroll Bolagen 2023

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 2023 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i mars 2023. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast två mindre avvikelser. Avvikelserna kommer att diskuteras på kommande kontraktsmöte samt följas upp under 2024.

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

Uppföljning av bolagets internkontrollplan

Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen

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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	 Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	 Ingen avvikelse Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut. Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Idrottsprojektet har återkommande under året lämnat rapporter till både central styrgrupp inom staden samt till bolagets styrelse. Dessa rapporter har redovisat förändringar kopplat till projektets tidplan. Rapporterna har föranletts av löpande dialog inom bolaget och betydande arbete inom projektet varför tidplanens förskjutning inte kan ses som någon överraskande händelse eller avvikelse

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

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Ekonomiadministration, prognossäkerhet och budgethållning	 Prognossäkerhet och budgethållning brister	 Ingen avvikelse Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Kontroll görs på månadsvis erhållna resultat- och balansräkningar gentemot

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		budget/prognos. Avstämningar sker även vid fastighetsmöten. Extern förvaltare har en controller kopplad till vårt uppdrag som analyserar och rapporterar utfall gentemot budget och prognos.
Fastighetsförvaltning	 Missnöjda hyresgäster	 Mindre avvikelse Kontroll i samband med tertialbokslut Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Handlingsplaner för förbättrat NKI har tagits fram för samtliga bolag. Vi har resonerat kring lämnade förslag, och givit mandat att gå vidare med utvalda åtgärdsförslag. Handlingsplanerna togs fram i senare skede än önskat, vilket är framfört till extern förvaltare som för kommande år planerar in detta arbete tidigare efter utförd enkät. Dialog kring detta kommer att ske på kommande kontraktsmöte.
Fastighetsförvaltning	 Ökade hyresfordringar och hyresgäster i konkurs pga ökad inflation	 Ingen avvikelse Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Förfallna hyresfordringar följts upp på fastighetsmöten. Fordringslistor bifogas till i förväg utskickad fastighetsrapport, och överenskomna hanteringar är dokumenterade i noteringar från mötena.
Fastighetsförvaltning	 Upphandlingar sker i strid mot LOU eller Stadens riktlinjer för direktupphandling	 Ingen avvikelse Kontroll i samband med årsbokslut Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Kontroll av att extern förvaltare har dokumenterat rutin för direktupphandlingar och avrop i enlighet med LOU utförd utan anmärkning.
Fastighetsutveckling	 Budgetavvikelse i investeringsprojektet i Gjutmästaren	 Ingen avvikelse Kontroll i samband med årsbokslut Analys VB 2023

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Vi har granskat upprättad rutin för entreprenörens fakturering, efterlevnad av denna samt även kontrollerat en månadsfaktura. Genomfört utan anmärkning.
Upphandlingsprocessen	 Oseriösa leverantörer	 Ingen avvikelse Kontroll i samband med tertialrapport 2 Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Seriositetskontroll genomförd utan anmärkning.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter	 Mindre avvikelse Kontroll i samband med årsbokslut Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Två stickprovskontroller genomförda, varav båda med mindre brister. Vi har ställt frågan till extern förvaltare om bristerna är åtgärdade men inte erhållit betryggande svar. Detta kommer att påpekas i kommande kontraktsmöte med extern förvaltare med begäran att uppföljning av brister utförs.
Fastighetsförvaltning	 Utökad otrygghet vid elbesparingskrav	 Ingen avvikelse Kontroll i samband med tertialrapport 1 Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Extern förvaltare har uppdaterat rapporterna avseende energibesparingsåtgärder inklusive konsekvensanalys. Vi har skickat över en del synpunkter på rapporterna. Synpunkterna är dock inte relaterade till konsekvensanalysen, utan i större grad bedömning av energibesparingspotentialer. Vi bedömer

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		att extern förvaltare har utfört uppdraget, men behöver göra vissa kompletteringar.
Fastighetsutveckling	 Brister i arbetsmiljön i idrottsprojektet	 Ingen avvikelse Kontroll i samband med årsbokslut Analys VB 2023 Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet: Projektet har ännu inte startat, varpå faktiska kontroller av skyddsronder inte genomförts. Projektägaren har dock kontrollerat generalkonsultens kontrollplan och arbete med skyddsronder samt ombett dem att gå igenom och kontrollera den framtida entreprenörens systematsiak arbete kring skyddsronder, inför byggstart.

UPPFÖLJNING AV AFFÄRSPLAN 2023

S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2023 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 (2025-12-31)

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

1. God ekonomi

Med detta menas 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 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 (2023-12-31)

Mål på kort sikt Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2023.	Aktiviteter 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	Delvis klart	Klart
Hysesintäkter säkras (enl. budget 2023)	- Bevakning/omförhandling av befintliga hyresavtal - Aktiv uthyrning vakanta lokaler		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 - 41 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 - Erbjuder 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
Anders Thomas,Andersson	2024-03-12
Johanna Charlotta,Magnusson	2024-03-11
Per Magnus,Thulin	2024-03-11