

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2024

Förslag till beslut

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2024 godkänns.

Sammanfattning

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet senarelades till den 1 februari 2024. I januari 2024 tecknade parterna ytterligare ett tilläggsavtal med slutligt tillträde den 2 maj 2024.

I prognosen för 2024 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Resultat efter finansnetto för tertial 1 2024 uppgick till -22 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2024 beräknas uppgå till -39 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -105 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 80 mnkr. Omsättningen för år 2024 beräknas uppgå till 240 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 31 mnkr och prognostiseras uppgå till 320 mnkr för helåret.

Ärendet

Kort om verksamheten och marknadsläget

S:t Erik Markutveckling

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

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2024-04-30 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.

Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



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

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har idag ca 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som numer kallas Bryggeriet i Bromma. Gjutmästaren 6 är endast mark som upplåts med arrende. 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. Detaljplanen vann laga kraft under hösten 2023.

Delar av bryggeribyggningen ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 20 000 kvadratmeter med fyra fullstora idrottsbodar, 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, dans, fäktning m.m. Arbete med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler samt re-investeringar i ny infrastruktur kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

Den miljöskuld som finns inbyggd och kvarlämnad, sedan det bedrevs ett bryggeri i fastigheten, kommer succesivt att saneras.

För tillfället utreder bolaget förutsättningarna för att installera solceller på Gjutmästaren, där det finns reservation för inflygningen över Bromma.

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.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Söderstaden. 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.

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtten till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget har startat upp ett detaljplanearbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet, Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4, och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 2 maj 2024.

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda. Lokalerna i Banankompaniet är 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 överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

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

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, att arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån bolagets investeringsstrategi.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2023. För de nio kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med första tertiet har uppföljning skett utan avvikelser för:

- Kontinuerlig kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad
- Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas
- Regelbunden kontroll av projektledningens ekonomistyrning
- Månadsvis kontroll av rekryteringsprocessen
- Kontroll av verksamheternas riskförebyggande arbete

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av en kontrollåtgärd, vilken därmed kommer att följas upp igen inför nästa tertiäl:

- Kontroll av att åtgärder i uppdaterad handlingsplan för förbättrat NKI genomförs

Vi har beslutat att följande kontroller senareläggs under 2024:

- Kontroll av att extern förvaltare utför bevakning av hyresgästernas förändrade kreditvärdighet
- Kontroll av att extern förvaltare utför kontroll vid förändring av styrelsens sammansättning hos hyresgäster
- Kontroll av att extern förvaltare har kontinuerlig uppföljning av lagefterlevnad i förvaltningsentreprenaden

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Resultat efter finansnetto för tertiäl 1 2024 uppgick till -22 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2024 beräknas uppgå till -39 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56 mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av att de utrangeringar som behöver göras i Gjutmästaren 6 med anledning av ombyggnationer är senarelagda till kommande år.

Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -105 mnkr.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 80 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, S:t Erik Tullhusen AB och S:t Erik Frihamnen AB. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2024 beräknas uppgå till 240 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	50 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	41 mnkr
- S:t Erik Frihamnen,	35 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	29 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	22 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	19 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	18 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	9 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6 mnkr
- Langobardia AB,	6 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	4 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren. Dels avflyttade Bauhaus tidigare än vad vi antog i budget, och dels räknar vi inte längre med att få in en ny aktör i Coromatics gamla lokal under innevarande år.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 64 mnkr för perioden och uppskattas till 177 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något lägre än budgeterade kostnader om 179 mnkr. Driftkostnader i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen prognostiseras något högre än budget. I Fastighets AB G-mästaren har vi ökade kostnader för bevakning och drift av ventilationssystem och i Fastighets AB Grosshandlarvägen har vi högre driftskostnader med anledning av senarelagt datum för fastighetsöverlåtelsen. Underhållskostnaderna i Fastighets AB G-mästaren prognostiseras däremot lägre än budget.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 30 mnkr och ligger lägre än budgeterade 37 mnkr. Löpande underhåll uppskattas till 7 mnkr och planerat underhåll till 23 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av sanering av mark och byggnad på Gjutmästaren 6 samt kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Ca 5 mnkr av saneringskostnaderna som vi antog i budget är senarelagda till 2025, vilket förklarar större delen av budgetavvikelsen. Därutöver prognostiseras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generell underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Per 30 april 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 319 mnkr. För resterande två tertial under 2024 har räntan bedömts utifrån Stadens prognos till 2,7%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -50 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 31 mnkr och prognostiseras uppgå till 320 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar 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.

Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Pripps bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällsta hamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena beräknas starta under 2024 och området utvecklas etappvis flera år framöver.

Byggnaden är i huvudsak tomställd och den tidigare volymhandeln har flyttat ut. Fastighetens byggnader är uppförda 1970 och de infrastrukturella delarna har nått sin tekniska livslängd. De är dessutom inte anpassade för den användning den nya detaljplanen medger. Det krävs stora investeringar i vatten, avlopp, fjärrvärme, el samt styr- och regler.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 504 mnkr förklaras avvikelser i huvudsak av senareläggning av produktionen av idrottscentret, där ett omtag med IDC 2.0 togs under hösten. Det beslutet betryggar både sluttiden i projektet, likväl skapar bättre förutsättningar för att hålla projektbudget. Men det gör att kostnader för projektet förskjuts något in i nuvarande budgetår. Under T1 har beslut fattats om att beställa vissa förtida arbeten som projektering av bygghandlingar samt sanering och rivning, vilket ytterligare ökar mängden arbete och därmed kostnader för innevarande budgetår i jämförelse med budget. Beslut om förtida arbeten togs för att förbättra möjligheter till bibehållen tidplan.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturering av gemensamma kostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 367 mnkr per 30 april 2024, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 3 mnkr. För helåret har räntan uppskattats till 2,7%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -12 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2024 innehöll följande 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*

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarar uppställda mål och aktiviteter.

Magnus Thulin
tf VD

Bilagor

1. Tertialrapport 1 2024 RR koncernen
2. Tertialrapport 1 2024 BR koncernen
3. Tertialrapport 1 2024 moderbolaget
4. ILS-rapport T1 2024

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magnus Thulin, tf VD

Datum

2024-05-22