

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen och verkställande direktör för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm,
avger härmed årsredovisning för året 2024-01-01 - 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Organisation

Stockholms stad har valt att organisera vissa verksamheter i bolagsform. Dessa bolag är samlade i ett koncernförhållande inom Stockholms Stadshus AB. I koncernen finns 17 bolag och ett intressebolag som bedriver verksamhet inom områden som är av central betydelse för stadens invånare. S:t Erik Markutveckling AB är ett av dessa bolag.

Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret.

S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, ägs till 100 % av Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, som ägs av Stockholms stad.

S:t Erik Markutveckling AB är moderbolag i en koncern och äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren (556605-2170), Stockholm Norra Station AB (556661-9929), Fastighets AB Charkuteristen (556745-4862), Fastighets AB Kylrummet (556862-8142), Fastighets AB Langobardia (556681-4470), Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314), Fastighets AB Grosshandlarvägen (556027-2972), Fastighets AB Valsverket (559083-1896), Kajfastigheter AB (559300-7106) och Fastighets AB Guldbron (559300-7114).

Verksamheten

S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet startades i samband med att Stockholm stad beslutade om förvärv av tre fastighetsägande bolag, Carlsbergs tidigare bryggeri i Ulvsunda, en fastighet belägen vid Slussen samt det s.k. Norra Stationsområdet. Syftet med förvärven var att få tillgång till mark för framtida bostadsbyggande och att få rådighet över mark och byggnader inför ombyggnad av Slussen.

S:t Erik Markutvecklings egen verksamhet är av administrativ karaktär.

Ändamålet med S:t Erik Markutvecklings verksamhet är att äga aktier i bolag som äger och förvaltar fastigheter i Stockholms kommun. Affärsidén är att främja Stockholms utveckling och förmögenhetsförvaltning genom att förvalta dessa fastigheter på bästa ekonomiska sätt i avvaktan på fastigheternas omvandling till bostäder, kontor, trafikplatser m.m.

Koncernens fastigheter är belägna i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga.

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, ett f d bryggeri i Ulvsunda, med en uthyrningsbar yta om ca 90 000 kvm. Systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall AB är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager. Delar av bryggeribyggnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm.

Fastighets AB Valsverket tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda.

S:t Erik Markutveckling AB
Org. nr. 556064-5813

Fastighets AB Charkuteristen har en tomträtt i Slakthusområdet.

Fastighets AB Godsfinkan har en tomträtt med tre kontorsbyggnader i Hammarby Sjöstad.

Langobardia AB har en tomträtt i Västberga industriområde.

Fastighets AB Kylrummet har två byggnader på arrende i Frihamnen.

Fastighets AB Grosshandlarvägen har en tomträtt i Årsta Park och en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden.

Dotterbolaget Kajfastigheter AB är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Kajfastigheter AB har tre dotterbolag. Även dotterbolaget Fastighets AB Guldbron är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Fastighets AB Guldbron har ett dotterbolag.

Omsättning och resultat (tkr)

Samtliga belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 993	10 842	10 947	11 349	8 227	7 760
Resultat efter finansnetto	-373 350	-12 825	653 480	-17 072	-19 446	174 744
Balansomslutning	2 642 290	3 311 382	2 664 619	3 530 740	2 480 868	2 567 371

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har fortsatt arbetet med omdaning inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda. Fastigheterna är under omvandling för att möta den nya detaljplanens inriktning som antogs under hösten 2023. Detaljplanen omfattar bland annat idrott, kultur, handel och kontor, vilket möjliggör en omfattande utveckling och omdaning. Fastighetens storlek, utformning och läge gör att den lämpar sig väl för många olika typer av verksamheter.

Under 2024 sålde dotterbolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen tomträtterna Postgården 2 och 4 på Årstafältet till exploateringsnämnden.

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 11 993 tkr. Eget kapital uppgår till 624 833 tkr.

Personal

Moderbolaget hade vid årets slut 6 heltidsanställda. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal. Förvaltningstjänster köps av extern fastighetsförvaltare.

Specifikation eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100	20	998 218	998 338
Årets resultat	-	-	16 789	16 789
Eget kapital 2023-12-31	100	20	1 015 007	1 015 127
Årets resultat	-	-	-390 294	-390 294
Eget kapital 2024-12-31	100	20	624 713	624 833

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	1 015 007 428,36 kr
Årets resultat	-390 293 406,72 kr
	624 714 021,64 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	624 714 021,64 kr
----------------------------	-------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2024 samt bolagets ställning per 2024-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	NOT	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	14	11 993	10 842
Summa intäkter		11 993	10 842
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	1,14	-5 027	-3 415
Personalkostnader	2	-11 020	-12 307
Av- och nedskrivningar på inventarier	7	-8	-8
Summa rörelsens kostnader		-16 055	-15 730
Rörelseresultat		-4 062	-4 888
Finansiella poster			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	5, 8	-947 249	-
Resultat från andelar i koncernföretag	3	588 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4, 14	40 237	24 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	5, 14	-50 276	-32 922
Summa finansiella poster		-369 288	-7 937
Resultat efter finansiella poster		-373 350	-12 825
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		115 493	110 280
Lämnade koncernbidrag		-137 187	-75 291
Återföring periodiseringsfond		4 367	-
Skatt på årets resultat	6	383	-5 375
ÅRETS RESULTAT		-390 294	16 789

BALANSRÄKNING	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	16	24
Summa materiella anläggningstillgångar		16	24
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i svenska dotterbolag	8	1 025 470	1 952 519
Uppskjuten skattefordran	9	180	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 025 650	1 952 519
Summa anläggningstillgångar		1 025 666	1 952 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderbolag		63 000	-
Fordringar hos dotterbolag	10	1 543 003	1 351 373
Övriga fordringar		6 277	6 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 344	919
Summa kortfristiga fordringar		1 616 624	1 358 839
Summa omsättningstillgångar		1 616 624	1 358 839
SUMMA TILLGÅNGAR		2 642 290	3 311 382

BALANSRÄKNING	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 015 007	998 220
Årets resultat		-390 294	16 789
Summa Eget kapital		624 833	1 015 129
Avsättningar			
Avsättning till periodiseringsfond		-	4 367
Avsatt till pensioner		902	845
Summa avsättningar		902	5 212
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 246	486
Aktuell skatteskuld		-	4 574
Kortfristig skuld till Stockholms stad	11	1 859 010	1 602 372
Skuld till moderbolag		6	70 015
Skuld till dotterbolag	12	152 808	608 848
Övriga kortfristiga skulder		2 006	2 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 479	2 417
Summa kortfristiga skulder		2 016 555	2 291 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 642 290	3 311 382

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-373 350	-12 825
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	359 313	188
Betald skatt		-4 155	-569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-18 192	-13 206
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8 423	108 058
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		4 703	-68 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 912	26 791
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-20 200	-6 000
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
Förvärv av materiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 200	-6 000
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		34 989	26 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 989	26 823
Årets kassaflöde		-7 123	47 614
Likvida medel vid årets början		-387 883	-435 497
Likvida medel vid årets slut		-395 006 *	-387 883 *

* I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.
Dessa belopp ingår i Kortfristig skuld till Staden.

NOTER

Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år och anges nedan:

Koncernförhållanden

Koncernredovisning, i vilken bolaget och dess dotterbolag ingår, upprättas i koncernen Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, Stockholm.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivning tillämpas : Inventarier 20% per år

Övrigt

Redovisningen och värderingen av anläggningstillgångarna bygger på antagandet att ägaren vid kommande exploateringar ersätter bolaget för gjorda investeringar och nedlagda kostnader.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.
Avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärde.
Intäkterna redovisas netto efter moms.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Leasing

Bolaget hyr lokaler av Stockholms stad. Avtalet löper på tre år med nio månaders uppsägningstid. Hyran uppgår till 754 tkr.

Not 1	Ersättning till bolagets revisor	2024	2023
	EY		
	Revisionsuppdrag	-173	-151
	Övriga tjänster	-130	-188
		<u>-303</u>	<u>-339</u>

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt företagsledningens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat redovisas som revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning eller övriga tjänster.

NOTER

Not 2	Personal	2024	2023
	Lönekostnad	-6 886	-7 350
	varav VD	-1 425	-1 094
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 535	-2 800
	varav VD	-450	-507
	Pensionskostnader	-1 513	-2 007
	varav VD	-378	-492
	Övriga personalkostnader	-86	-150
		-11 020	-12 307
	Medelantal anställda	6	7
	varav kvinnor	33%	43%
<p>Vid uppsägning av anställningsavtalet för VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag vid uppsägningstidens utgång om 24 månadslöner. För VD:s pensionsavtal gäller kollektivavtal KAP-KL.</p>			
Not 3	Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
	Anticiperad utdelning från dotterföretag	588 000	-
		588 000	0
Not 4	Finansiella intäkter	2024	2023
	Ränteintäkt dotterbolag	40 210	24 754
	Övriga ränteintäkter	27	231
		40 237	24 985
Not 5	Finansiella kostnader	2024	2023
	Räntekostnad dotterbolag	-247	-511
	Räntekostnad Stockholms stad	-50 029	-32 411
	Övriga finansiella kostnader	-947 249	-
		-997 525	-32 922
Not 6	Skattekostnad	2024	2023
	<i>Teoretisk skattekostnad</i>		
	Resultat före skatt	-390 677	22 164
	Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	80 479	-4 566
	<i>Avstämning mellan teoretisk skatt och redovisad skatt</i>		
	Skatt enligt gällande skattesats	80 479	-4 566
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-199 336	-9
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	121 134	-
	Aktuell skatt från tidigare år pga omtaxering	203	-615
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-23	-
	Uppskjuten skatt på skattemässigt underskottsavdrag	-	-186
	Ränteavdragsbegränsningar innevarande år	-2 074	0
	Total redovisad skattekostnad	383	-5 376

NOTER

Not 7	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	380	380
	Årets inköp	-	-
	Utgående ack. anskaffningsvärde	380	380
	Ingående avskrivningar	-356	-348
	Årets avskrivningar	-8	-8
	Utgående ack. avsk. enl. plan	-364	-356
	Planenligt restvärde / bokfört värde	16	24

Not 8	Aktier i dotterbolag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 952 519	1 358 519
	Försäljning/nedskrivning	-947 249	-
	Förvärv	-	-
	Lämnade aktieägartillskott	20 200	594 000
	Utgående redovisat värde	1 025 470	1 952 519

Nedan förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar

Bolag	Org nr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighets AB G-Mästaren	556605-2170	377 591	377 591
Stockholm Norra Station AB	556661-9929	100	100
Fastighets AB Charkuteristen	556745-4862	18 054	18 054
Fastighets AB Kylrummet	556862-8142	50	50
Langobardia AB	556681-4470	22 094	22 094
Fastighets AB Godsfinkan	556969-5314	163 114	163 114
Fastighets AB Grosshandlarvägen	556027-2972	245 224	1 192 473
Fastighets AB Valsverket	559083-1896	161 543	161 543
Kajfastigheter AB	559300-7106	32 100	14 100
Fastighets AB Guldbron	559300-7114	5 600	3 400
		1 025 470	1 952 519

Bolag	Säte	Kapitalandel %	Röstandel	%	Antal andelar/aktier
Fastighets AB G-Mästaren	Stockholm	100	100		79 100
Stockholm Norra Station AB	Stockholm	100	100		1 000
Fastighets AB Charkuteristen	Stockholm	100	100		1 000
Fastighets AB Kylrummet	Stockholm	100	100		500
Langobardia AB	Stockholm	100	100		1 000
Fastighets AB Godsfinkan	Stockholm	100	100		50 000
Fastighets AB Grosshandlarvägen	Stockholm	100	100		240
Fastighets AB Valsverket	Stockholm	100	100		1 000
Kajfastigheter AB	Stockholm	100	100		25 000
Fastighets AB Guldbron	Stockholm	100	100		25 000

Not 9	Uppskjuten skattefordran	2024	2023
	Uppskjuten skatt på skattemässigt underskottsavdrag	180	-
		180	0

NOTER

Not 10	Fordringar hos dotterbolag	2024-12-31	2023-12-31
	Stockholm Norra Station AB	12	4
	Fastighets AB Charkuteristen	32 630	32 610
	Langobardia AB	7 339	7 563
	Fastighets AB G-Mästaren	633 014	396 554
	Fastighets AB Godsfinkan	28 733	26 189
	Fastighets AB Kylrummet	14 744	12 447
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	13 223	48 346
	Fastighets AB Valsverket	62 438	64 942
	Kajfastigheter AB	392 509	399 837
	Fastighets AB Guldbron	86 560	86 471
	Fastighets AB Hamburg	87 941	87 766
	Fastighets AB Flanören	4 764	5 653
	S:t Erik Tullhusen AB	169 763	172 122
	S:t Erik Frihamnen AB	9 333	10 869
		<u>1 543 003</u>	<u>1 351 373</u>
Not 11	Kortfristig skuld till Stockholms stad	2024-12-31	2023-12-31
	Koncernkonto	1 859 010	1 602 372
		<u>1 859 010</u>	<u>1 602 372</u>
Not 12	Skuld till dotterbolag	2024-12-31	2023-12-31
	Stockholm Norra Station AB	1 012	1 004
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	51 456	588 000
	Kajfastigheter AB	34	35
	Fastighets AB Guldbron	34	35
	Fastighets AB G-mästaren	78 239	-
	Fastighets AB Hamburg	4 399	5 220
	Langobardia AB	3 025	-
	S:t Erik Frihamnen AB	14 609	14 554
		<u>152 808</u>	<u>608 848</u>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna personalkostnader	1 479	1 825
	Övriga kostnader	-	592
		<u>1 479</u>	<u>2 417</u>

Not 14 **Transaktioner med närstående**

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 221 107 kronor (201 819 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 11 888 184 kronor (9 909 058 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 40 210 034 kronor (24 753 649 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 246 912 kronor (510 549 kronor) räntor till andra koncernbolag.

NOTER

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avsättningar	56	180
Avskrivningar	8	8
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-588 000	-
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	947 249	-
	<u>359 313</u>	<u>188</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2025 har dotterbolaget Stockholm Norra Station AB förvärvat två dotterbolag, Goldcup 35308 AB (unå till Fastighets AB tomträtt i Ulvsunda), org nr 559482-5092 samt Goldcup 35690 AB (unå till Fastighets AB tomträtt Masugnsvägen), org nr 559489-7026, vilka direkt eller genom dotterbolag ska förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Goldcup 35308 AB (una till Fastighets AB tomträtt i Ulvsunda) har förvärvat dotterbolaget Startplattan 197536 AB (una till Fastighets AB Valsverket 89), org nr 559480-3438, innehållande tomträterna till fastigheterna Valsverket 8 och 9. Goldcup 35690 AB (una till Fastighets AB tomträtt Masugnsvägen) har förvärvat dotterbolaget S.E.G. Svenska Aktiebolag (una till Fastighets AB Valsverket 7), org nr 556513-7378, innehållande tomträten till fastigheten Valsverket 7. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda.

För övrigt har verksamheten fortsatt under 2025 med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Stockholm 2025 _____

Anette Scheibe Lorentzi
Ordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Daniel Roos
Verkställande direktör

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 _____

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor