

Utfallsrapport VB 2024

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
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	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	7
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	7
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	10
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	11
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	11
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	13
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	13
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	15
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	17
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	17
3.5 Hög beredskap och stark rådgivning ska råda i alla verksamhetsområden.....	18
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	19
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	21

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar

Bilaga 2: GDPR Årsrapport 2024 STEM

Bilaga 3: STEM Personalredovisningsblankett 2024

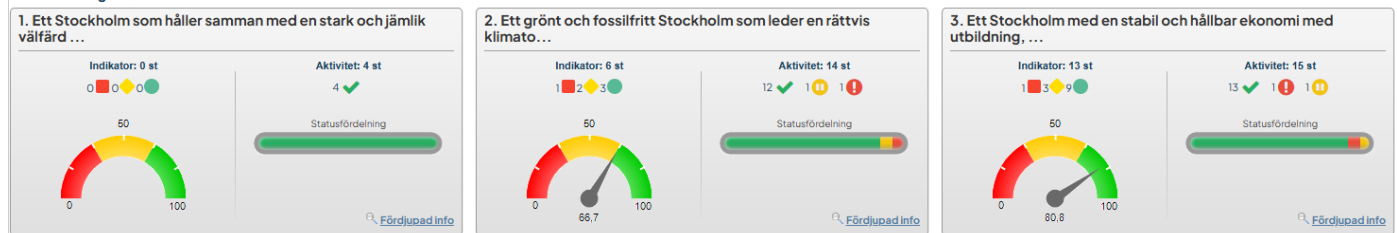
Sammanfattande kommentar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2024-12-31 ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2024/2025 till drygt 3 000 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.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	239 505	253 676	237 415
Rörelsekostnader	-152 261	-164 615	-151 020
Avskrivningar	-52 445	-44 031	-51 340
Nedskrivningar och Utrangeringar	-11 412	-34 044	-11 011
Personalkostnader	-11 020	-14 000	-12 000
Övriga kostnader	-101 134	-42 805	-102 283
Finansnetto	-46 379	-52 732	-48 304
Resultat efter finansnetto	-135 146	-98 551	-138 543

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion			
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	140 358	190 775	128 210
Ersättningsinvesteringar	112 006	313 390	132 361
Summa investeringar	252 364	504 165	260 571

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	6
Balansomslutning	2 516 371

Analys

Resultat efter finansnetto för 2024 uppgick till -34 mnkr, exklusive rearesultat för försäljning av Postgården 2 och 4. Det är ett bättre resultat än det budgeterade resultatet om -56 mnkr, vilket främst kan förklaras av att merparten av 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 uppgick till -101 mnkr.

Koncernens investeringar uppgick till 252 mnkr. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består koncernens 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 framtagen detaljplan för kv Gjutmästaren. 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 startade 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 2023. 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 fattades beslut 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.

Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt.

Koncernens omsättning uppgick till 240 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (52 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (41 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (33 mnkr). Utfallet ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren, bl a avflyttade Bauhaus tidigare än vad vi antog i budget. Jämför vi däremot koncernens omsättning med P2, ligger utfallet i nivå med prognos.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar uppgår till 163 mnkr, varav 151 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna uppgick till 12 mnkr och ligger lägre än budgeterade 37 mnkr. Löpande underhåll

uppgick till 4 mnkr och planerat underhåll till 8 mnkr. Den absolut största delen av budgetavvikelsen avser saneringskostnader av byggnad på Gjutmästaren 6. Dessa var i budget upptagna som underhållskostnad. En vidare utredning under sommaren visar att det istället finns möjlighet att aktivera dessa utgifter. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver utgörs det planerade underhållet av utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Per 31 december 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 859 mnkr. Det finansiella nettot uppgick till -46 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterat finansnetto om -53 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras av den lägre investeringsvolymen samt att räntan under 2024 var något lägre än budgeterade 3%. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2023. 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.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Internkontrollplan 2024 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i december 2023. Samtliga kontrollmoment har genomförts med fyra mindre avvikelser. Avvikelserna kommer att följas upp under 2025. 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

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Utvecklingsarbetet inom staden om att göra Stockholm till en äldrevänlig stad ska inrymmas i bolagets arbete med att göra befintliga fastigheter tillgängliga för alla, samt när bolaget arbetar med inhyrningar som t.ex. rör idrott och kultur. Detta med hänsyn tagen till framtida planer för respektive byggnad.

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

Bolaget ska fortsätta verka för ett levande och mångfacetterat konst- och kulturliv. Bolaget har ett nära samarbete med kulturförvaltningen och har under året fortsatt arbetet med att bidra till att kulturaktörer utvecklar ekonomiska modeller som skapar långsiktighet och hållbar utveckling inom branschen. Bolaget kommer även verka, där det är görligt, för att tillfälliga kulturyttringar ska kunna ske i anslutning till bolagets fastighetsbestånd.

Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för temporär användning inom kultursektorn och har för avsikt att under året tillsammans med berörda kulturentreprenörer ytterligare utveckla samarbetet för att tillskapa fler platser och scener för KKN-näringarna inom bolagets bestånd.

Under året har bolaget bl.a. skapat förutsättningar för en fyraårig förlängning av den kulturverksamhet som bedrivs i Stadsgårdsterminalen. I Frihamnen/Värtan har bolaget tecknat hyresavtal för att etablera ett

kulturhus med inriktning på queer historia och kultur. Bolaget utreder även möjligheten att tillskapa en nod för nycirkus i anslutning till Frihamnstorget, samt en vidareutveckling av samarbetet med B-K/Kulturarenor för att ytterligare stärka det kulturella utbudet i området.

Bolaget har under året verkat för att tillgången till idrottshallar och spontanidrottsytor ökar i Stockholm. I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret.

Initiala rivnings- och saneringsarbeten har påbörjats under årets första månader och byggstart skedde efter sommaresemestern. Förstudier av lokaler i anslutning till idrottscentret har initierats och dialoger förs med potentiella hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔️ Samarbeta med idrottsförvaltningen i detaljutformningen av markplaneringen i delar som rör området rörelse och sport.</p> <p>Analys</p> <p>Ingen permanent utformning av mark mot idrott är planerad. Aktivitet avslutas.</p>
				<p>✔️ Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget för dialog med både privata och kommunala aktörer med kompletterande verksamheter till Idrottscentrum. Arbetet kommer att fortsätta under 2025-2026.</p>
				<p>✔️ Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedriver samarbete med olika kulturentreprenörer (T.ex. Kulturarenor, Blivande idéer och House of Q) för att ytterligare utveckla och stärka det kulturella utbudet i Frihamnen och dess närområde.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔ Tillskapa kulturella upplevelser i stadens offentliga miljöer genom tillfällig konst.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedriver samarbete med aktörer för att tillskapa tillfällig konst i anslutning till stadsgårdsterminalen. Konstsamarbete inom ramen för Gjutmästaren i Ulvsunda avser permanenta installationer.</p>

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

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

Bolaget har arbetat med att energieffektivisera beståndet i enlighet med stadens målbild. Under året har de sista energikartläggningarna slutförts för inestående period, och hållbara och lönsamma åtgärder planeras in.

Bolaget ställer miljökrav i sina upphandlingar avseende entreprenad- och ramavtalsupphandlingar.














Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som bilägg rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under 2024 har bolaget applicerat byggvarubedömningen på större entreprenader i Gjutmästaren, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer. Bolaget har utfört temperaturkontroller på varmvattensystem för att säkerhetsställa god vattenkvalité. Kontrollerna har inte medfört någon avvikelse. Som ett led i att främja miljövänliga transporter har bolaget tillsammans med Stockholm Vatten skapat bättre cykelförvaringsmöjligheter på Gjutmästaren, samt verkat för att öka nyttjandet av installerat cykelförråd på Godsfinan. Även på Dikesrenen har cykelställ installerats.

Bolaget har beställt fördjupad utredning (bland annat med hänsyn till flygtrafik över fastigheten) kring förutsättningarna för installation av solceller på Gjutmästaren. Utifrån den utredningen kommer beslut fattas om samordnad upphandling inom beståndet ska inkludera Gjutmästaren eller inte. Utredningen är slutförd, och har föranlett en fördjupad utredning kring bländningsanalys samt möjligheter till ökad dimensionering av anläggning.




I idrottsprojektet i Ulvsunda fortsätter bolaget planera för åtgärder med innovativ höjd. Bolaget har t.ex. en viktig roll att fylla när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral i Bryggeriet i Bromma. Bolaget tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommande återbrukscentral genom en förhyrning till arbetsmarknadsnämnden. Bolaget bör även ses som en central del i pilotens övriga delar då bolaget i egen försorg arbetar med att återbruka material i det pågående idrottsprojektet.

I takt med att bolagets hyresgäster ställer högre krav på sin egen organisations agerande i miljöfrågor är det av stor vikt att bolaget fortsätter underlätta för hyresgästerna i deras arbete i dessa frågor. Bolaget har inlett

bl.a. samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget har genom Bengt Dahlgren utfört inventering vilka byggnader i Bolagets bestånd som kan anses lämpliga för installation av solceller. Inventeringen har främst inriktat sig på takyta, solstudie, samt erforderlig elkonsumention.
	  Elproduktion baserad på solenergi Analys Endast 1 MWh från årets målsättning.	64 MWh	65 MWh	 Fördjupad utredning om förutsättningar för solceller på Gjutmästaren 6 Analys Utredningen utförd. Utfallet indikerar att bländnings- samt strålningsstudie kan erfordras vid ansökan om bygglov.
  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys		65,75 kWh/m ²	84 kWh/m ²	
  Köpt energi i stadens organisation Analys		13,4 GWh	22 GWh	
  Relativ energianvändning Analys		65,75 (kWh/enhet)	84 (kWh/enhet)	
				 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har vid ett antal tillfällen använt sig av Stocket i samband med att nya möbler och inventarier införskaffats. Bolagets projektkontor i Bryggeriet i Bromma har i huvudsak inretts med återbrukade möbler. Inför det första spadtaget införskaffades till exempel ett bordtennisbord via Stocket.</p>
				<p>✔ Arbeta fram en överblick kring bolagets hyresgästers miljökrav för att på så sätt kunna möta deras behov och önskemål.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tecknat Grön bilaga med SVOA, och inlett samarbete kring miljöarbetet. Förvaltningen har i informationsbrev skickat ut tips på energibesparingsmöjligheter.</p>
				<p>✔ Etablera och utveckla återbrukslager tillsammans med arbetsmarknadsnämnden avseende utvecklingsprojekten i Bryggeriet</p> <p>Analys</p> <p>Ett återbrukslager är nu etablerat och bemannat med personer från AMF. Lagret fylls under året på med demonterade produkter för framtida nyttjande.</p>
				<p>✔ Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tillämpar Stockholm Vatten och Avfalls publikation "Projektera och bygg för god avfallshandling" i planprocesser och vid ombyggnation.</p>
				<p>✔ Kravställ fossilfria transporter inom förvaltningsuppdraget som ska handlas upp</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Fanns medtaget som kravi annonserad upphandling.
				 Köpa ekologiskt producerade livsmedel Analys Ekologisk frukt köps alltid.
				  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot Analys Bolaget har varit i kontakt med Miljöförvaltningen under året kring frågan och avvaktar nu besked ifall staden är intresserad av att initiera en förstudie kring ett återbrukslager för staden i Bryggeriet i Bromma.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Se över möjligheter att beställa bikupor för utplacering på fastighet i Frihamnen. Analys Engagerad person inom förvaltningen slutade, så frågan har pausats till dess ny förvaltningsentreprenör

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer på plats.



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. Bolaget har hittills installerat totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren, varav två så kallade snabbaddningsstolpar. I kommande markprojekt på Gjutmästaren tar bolaget med i planering att förbereda för utökning av antalet laddplatser. 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. Bolaget har under hösten 2024 utrett förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar. Utredningen mynnade ut i att pröva förutsättningarna för installation av laddstolpar med hyresgästerna i Vasslan, Ängsbotten och eventuellt Hamburg.

Bolaget verkar även för förbättrade möjligheter till förvaring av cyklar för att främja cykeltransporter till våra fastigheter. Under våren har utrymme upplåtits till Stockholm Vatten på Gjutmästaren för inrättande av cykelrum samt nya cykelställ installerats på Dikesrenen 18.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Avrundat till 4%, dvs vår målsättning.	3,6 %	4 %	 Ta fram inriktningsbeslut på val av parkeringsplatser för installation av laddplatser på bolagets fastigheter (Gjutmästaren ej inkluderat) Analys Har genomförts tillsammans med förvaltningen, där 3 fastigheter identifierats som möjliga. Vasslan, Ängsbotten och Hamburg. Kräver samarbete med hyresgäster.

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer



I samband med bolagets projekt med Bryggeriet i Bromma kommer bolaget fokusera på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under året har bolaget fortsatt miljöinventera fastigheten för att skapa större förståelse för omfattningen av de saneringsarbeten som löpande behöver ske i samband med utvecklingsarbetena de kommande åren.





Sanering av PCB, asbest och andra störande ämnen har påbörjats i de delar som projekt bedrivs vid rapporteringstillfället.

Kontroll av legionella har på Gjutmästaren skett under april 2024 och samt ytterligare en provtagning är utförd under hösten. Planen är att genomföra provtagningar två ggr per år för att säkerställa vattenkvaliteten.

Under 2024 har bolaget projekterat och påbörjat upphandling av markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Bromma utomhusytor, gång- och cykelvägar.

När entreprenaden är genomförd kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta.

Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningssituationen i mark.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Endast sex avslutade projekt. Inga ännu avslutade i Gjutmästaren där Byggvarubedömningen används i samtliga.	0 %	50 %	 Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagna avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr Analys Byggvarubedömningen används i samtliga projekt i kv Gjutmästaren. För projekt i övriga fastigheter kommer Byggvarubedömningen användas av ny förvaltningsentreprenad under 2025.
				 Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i bromma. Analys Alla lokaldelar i Bryggeriet är ännu inte inventerade och avrapporterade. Arbetet kommer fortsätta under Q1-Q2 2025
				 Projektera för ökad andel planterad yta och förbättrad dagvattenhantering. Analys Bolaget har genom dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren projekterat bygghandling för bl a dagvattenhantering och ökad grönyta på Bryggeriet i Bromma, kvarteret Gjutmästaren 6. Åtgärderna är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				upphandlade och genomförs under 2025 och 2026.

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

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

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

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


Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställts ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel. Bolaget har fått levererad övergripande investeringskalkyl för fastighetsutvecklingsprojektet i Gjutmästaren som indikerar lönsamhet för tilltänkt total investering och som kommer ligga till grund för kommande investeringsbeslut i kommande delprojekt.











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


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

Bolaget ska bidra till att bromsa ökningen av lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna inom kommunkoncernen. Detta genom att vara en aktiv part och belysa möjligheter för stadens nämnder och bolag att det finns möjliga inhyrningar inom bolagets eget fastighetsbestånd. Under året har Bolaget inlett dialog med Sisab avseende omflyttning av huvudkontor till lokaler inom Bolagets fastighet Godsfinkan.

Utifrån revisionskontorets granskning 2023 rekommenderades bolaget att tydliggöra befogenheter avseende uppsägning av hyresavtal samt beslut om hyresrabatt. Dessutom ansåg revisionskontoret att anledning till utgivna hyresrabatter bör dokumenteras. Under 2024 har bolaget uppdaterat attestinstruktionen med anledning av ovan, samt inrättat rutin för dokumentation av orsak till utgivande av rabatter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden				✓ Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				<p>Analys</p> <p>Bolaget har fört dialog med exploateringskontoret kring möjliga förvärv i stadsutvecklingsområdena. Två förvärv har tecknats avtal om under året.</p>
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				<p> Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har inte haft något organiserat dialogforum för samarbete utan haft dialog med enskilda aktörer. Inkommande förfrågningar kring samarbete har i huvudsak kommit från den aktör som vill förhyra lokal för huvudkontor. Samarbetet med exploateringskontoret åsytas inte under denna aktivitet.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	11,1 %	13 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelsen gentemot budget förklaras i huvudsak av senareläggning av projekt i Fastighets AB G-mästaren. Utfall i nivå med P2.	-48,21 %	504 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	2,5	2,3 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys Högre driftkostnader beror bla på senarelagt tillträde av Postgården	662	600	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	2 och 4. Försäljningen innebär även minskad kvm.			
	 ● Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	-34	-56	
				<p>✔ Erbjuda bolag/nämnder evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar Analys</p> <p>Bolaget har under året verkat för att ett bolag i stadshuskoncernen ska kunna etablera sitt huvudkontor i en av bolagets fastigheter. Projekt pågår och sker under sekretess.</p>
				<p>✔ Genomföra seriositetskontroll av samtliga leverantörer i koncernen. Analys</p> <p>Genomfört utan anmärkning.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

●

Bolaget förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. Då bolaget prioriterat om avseende arbetsmarknadsinsatser kommer bolaget ej delta i planerat mentorprogram. Bolagets ambition om att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb har istället konkretiserats i en tjänst i samarbete med Arbetsförmedlingen. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret sett ett behov av en administrativ funktion på plats. Under våren har bolaget haft en praktikant i 6 veckor som från och med den 1 juli 2024 blivit anställd på bolaget. Tjänsten är kopplad till Arbetsförmedlingens anställningsform Lönebidrag för utveckling i anställning och kommer löpa under hela idrottsprojektet. Bolaget samarbetar nära arbetsmarknadsnämnden i frågan.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Bolagets kontinuerliga dialog med privata aktörer inom kultur och idrott möjliggör utvecklingsförutsättningar för dessa viktiga verksamheter. Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget har under innevarande år, utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad*, fortsatt arbetet med att utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolagets ambition är att se över pågående och framtida planer för att på bästa sätt skapa långsiktiga förutsättningar och god avkastning.






Bolaget genomför årliga kundundersökningar och avser att utifrån svaren arbeta proaktivt med förbättringsåtgärder för att skapa ännu bättre förutsättningar för hyresgästerna i bolagets fastigheter. Bolaget kommer fortsätta verka för hög tillgänglighet med ett gott bemötande där vi visar intresse och lyhördhet.

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

Bolagets bestånd av byggnader i utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och billiga lokaler på kortare sikt inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget har under våren deltagit i Stockholm Business Regions (SBR) mötesserie om företagsetableringar. För bolagets vidkommande har serviceprocessen inte genererat några konkreta etableringar varför bolaget för en löpande dialog med SBR om arbetssätt mm. I arbetet med företagsetableringar ska bolaget även fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens och lotsa dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Ställa sociala krav i kommande förvaltningsentreprenadsupphandling Analys Genomfört, se förfrågningsunderlag
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	1 st	
				 Skapa en helhetsbild över utvecklingspotentialen i bolagets fastighetsbestånd längs stadens kajer. Analys Bolaget har för egen del arbetat vidare med pågående projekt längs stadens kajer. Bolaget kan samtidigt konstatera att det, trots stadens kajstrategi, är svårt att bli en del av den stadenövergripande startegin för stadens kajer. Bolagets begränsade resurser gör att fokus framgent kommer ligga på bolagets egna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				byggnader och intressen istället för att försöka driva på samverkan och utveckling gemensamt inom staden. Bolaget ser samtidigt ett ökat fokus på stadens kajer i budget för 2025 och kommer vara en konstruktivkraft om samarbetsvilja finns från centrala aktörer i frågan.

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med





Bolaget arbetar aktivt för att främja en sammanhållen stad. Bryggeriet i Bromma med dess kommande idrottscenter är bolagets största utvecklingsprojekt de kommande åren. Bolaget ser fastigheten Gjutmästaren 6 som en kommande plats för människor att mötas. Kombinationen idrottsutövande, det geografiska läget och goda kommunikationsmöjligheter gör denna plats lämpad för att sammanlänka medborgare och besökare från olika generationer, kulturer och sociala bakgrunder.

Bolaget har under året initierat dialog med Stadshus AB samt genomfört möten med nyckelpersoner i staden avseende Bryggeriet i Brommas roll i utvecklingen av Järva. Samarbetet för att på bästa sätt utröna vad som kan lyfta idrottscentret samt bidra till arbetet med Fokus Järva pågår. Bromma stadsdelsförvaltning avser att återkomma till bolaget med en behovsanalys under början på 2025.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔ Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har i samverkan med berörda stadsdelsförvaltningar (Bromma och Järva) sonderat behov och intresse. Bromma stadsdelsförvaltning har, i egenskap av områdesansvar, visat stort intresse och spelat in ett antal förslag på förhyrningar som kan skapa mervärde för området. Strategi för detta kommer att samordnas under 2025.</p>

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

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Endast 2% avvikelse. Fortfarande ett mycket bra resultat.	88	90	
	 Sjukfrånvaro Analys	0,4 %	2 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	0,43 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomfört under T2.




3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolagets arbete med informationssäkerhet de närmaste tre åren, inklusive prioriterade aktiviteter för 2024 framgår av dokumentet Ledningens genomgång, vilken biläggs detta dokument.

Bolaget har arbetat med kontinuitetsplaner och krisberedskap utifrån analyser av bolagets verksamhet. Bolaget har tagit fram en krigsorganisation och deltagit i stadens gemensamma planering för civil beredskap. Bolaget kommer arbeta vidare för att öka verksamhetens förmåga inom civil beredskap. Planer för kontinuitet och krishantering ska uppdateras med koppling till den civila beredskapen. Åtgärder ska genomföras med utgångspunkt från bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel där en ny cykel inleddes under 2024. Bolaget följer de instruktioner som gäller för nämnder/bolag som saknar samhällsviktig verksamhet och planerar för kommande cykel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Genomföra en STADSÖ i egen regi Analys Bolaget genomförde

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				STADSÖ2024 i egen regi.
	 Andel elektroniska inköp Analys Indikatorn är justerad för bolagets entreprenör för idrottsprojektet som har funnits med som beställningsbart avtal. Avrop i Agresso Inköp har inte varit praktiskt möjligt att göra. För 2025 ska avtalet tas bort ur Agresso Inköp. Under 2024 har bolaget inte avropat fast del av förvaltningsarvode vilket förklarar avvikelsen. För 2025 har bolaget hanterat detta i systemet.	52,69 %	70 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	86,96 %	81 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys	100 %	100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



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

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

Bolaget arbetar aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställts. Det innefattar utökad bevakning i form av kameraövervakning samt samarbete med polis och försvarsmakten i form av upplåtande av ytor för övning och på så sätt ökad närvaro.


I områden där sanitära olägenheter förekommer arbetar bolaget aktivt för att förebygga miljöer som lockar till sig ohyra. Arbetet sker även i samarbete med skadedjursföretag.







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

Bolagets trygghetsskapande åtgärder och förbättrade tillgänglighet i och vid sina fastigheter ska fortsätta. Även under kommande år prioriteras åtgärder för förbättrad taksäkerhet och förbättrad belysning.

Förvaltningsleverantör rapporterar månadsvis kring det aktuella säkerhetsläget för respektive bolag/område. För tillfället har det inte rapporterats några större avvikelser kring trygghet och säkerhet.





Vid händelse av grovt våld i fastighetsbeståndet följer bolaget lämpliga delar ur framtagen krisledningsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>✓ Säkerställa att bolaget följer stadens riktlinjer för hot, rasism och otillbörlig påverkan</p> <p>Analys</p> <p>En granskning har genomförts av bolagets hantering av lokalupplåtelse i syfte att bedöma den interna kontrollen. Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • etablera interna riktlinjer för lokalöverlåtelser som kan ligga till grund för både upphandlingskrav samt uppföljning under avtalsperioden. • ta fram rutiner för kontroll och uppföljning av processen för lokalupplåtelse. • säkerställa att interna styrdokument och avtalsvillkor omhändertar direktiven i kommunfullmäktiges budget avseende att tillgång till lokaler inte ska ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män. <p>Bolaget har tagit till sig av revisionskontorets granskning och har under året inlett ett arbete för att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stärka bolagets hantering i frågan. Arbetet kommer att färdigställas under 2025.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				 Kartlägga beställar- och utförarrelationer där bolaget har möjlighet att införa kontrollmekanismer Analys Fortsatt kartläggning samt införande av kontrollmekanismer kommer att ske under implementeringen av ny förvaltningsentreprenad under våren 2025.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd Analys Kontinuerlig uppföljning och rapportering har gjorts under året, utan några direkta avvikelser. I samband med tomställning av Gjutmästaren har inbrotten ökat, och proaktiva åtgärder vidtagits.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platsamverkan				 Verka för att polisen ska fortsätta öva i Bryggeriet i Bromma Analys Övningar har skett under året. I och med att byggarbetsplatsen nu är i gång och att entreprenadområdet inte tillåter obehöriga har Polisens möjlighet till att öva begränsats succesivt. Bolaget ser fortfarande ett värde i att ha Polisen på plats men måste samtidigt kunna genomföra projektet utan störningar.

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

Bolaget har idag en begränsad möjlighet att utifrån rådande lagstiftning uppdaga eventuella kriminella upplägg hos företag som önskar teckna hyresavtal. Kriminella aktörer kan även tillkomma i efterhand när hyresgästen redan etablerat sig. Detta gäller även aktörer som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män. Bolaget har dock ett stort ansvar och skyldighet att verka för att dessa element inte ska etablera sig i bolagets fastighetsbestånd och arbetar aktivt för att stärka arbetet genom kontroll och uppföljning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				 Se aktiviteter under KF:s mål 3.6 Analys Se ovan.
 <p>Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				 Aktivt deltagande i stadens medborgardialoger i de områden bolaget verkar Analys Det har inte skett några medborgardialoger i de områden där bolaget har sitt fastighetsbestånd.