

Utfallsrapport Tertial 1 2020

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	4
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	6
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	6
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	6
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	8
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	8
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	9

Sammanfattande kommentar



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, per 2020-04-30 uppgick till 30 mnkr. Helårsprognosen, exklusive realisationsvinst, beräknas till 61 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 62 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 62 mnkr. Vi prognostiserar en resultatförsämring om 1 mnkr (ca 1,5%), trots att vi förväntar oss hyresförluster om drygt 9 msek pga covid-19. Realisationsvinsten beräknas uppgå till 23 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 8 mnkr, och prognostiseras uppgå till 41 mnkr för helåret vilket även motsvarar den budgeterade investeringsvolymen om 41 mnkr. Bolaget har inga större investeringar överstigande 50 mnkr.

Omsättningen för perioden uppgick till 100 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2020 beräknas uppgå till 290 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 295 mnkr. Detta förklaras av till stor del av förväntade hyresförluster pga covid-19.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 133 mnkr för helåret. Jämfört med helårsbudget om 134 mnkr föreligger inga större avvikelser. Vi prognostiserar något lägre kostnader för löpande och planerat underhåll jämfört med budget.

Per 30 april 2020 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 121 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -22 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -24 mnkr.

Covid-19

Bolaget har per dagens datum inte lämnat hyresrabatt till någon hyresgäst med anledning av covid-19. I ett fåtal fall har uppskov med betalning av hyra lämnats vilket innebär en likviditetspåverkan om ca 2 msek per 2020-04-30.

För helåret prognostiseras däremot en hyresförlust om ca 9,4 msek.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

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

Fastighets AB Palmfelt Center träffade i december 2018 avtal om att sälja fastighetens parkeringshus till exploateringsnämnden då den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att anläggas på den plats där parkeringshuset idag är beläget. Avtalet godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019 och frånträdet skedde den 31 januari 2020.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Analys

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget kommer under sommaren att erbjuda två ungdomar kortare praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet. Förvaltningsbolaget för dessutom dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	2 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	0	
	   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Analys

S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgå genomgripande ombyggnad. Fastigheterna har förvärvats under den senaste 10-årsperioden.

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

Bolaget planerar att fortsätta arbetet med att förbättra belysningen i bolagets fastighet i Ulvsunda för att göra den mer tillgänglig och trygg för hyresgäster och besökare samt långsiktigt även för allmänheten. En utredning ska påbörjas om belysningsmaster kan ersätta befintlig armatur till LED. I en av bolagets fastigheter i Slakthusområdet planeras arbete med taksäkerhet.

Bolaget prognostiserar även för en ramp i anslutning till bolagets fastighet i Norra Djurgårdsstaden för att öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling				 Rekrytera projektledare för ökat fokus på transaktioner
				Analys Projektledare är anställd och påbörjade anställning i mars 2020.
				 Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter
				Analys Arbetet är påbörjat. Vi har träffat en aktör för att klarlägga strategi för hur kontakt bör ske och vilken typ av informationsmaterial som önskas. Närmast följer ett internt arbete innan vidare kontakter tas.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				 Pröva möjligheten att erbjuda lokaler till nyföretagare i bolagets fastigheter
				Analys Beräknas påbörjas senare i år.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				 Arbeta för att erbjuda transportverksamheter i Ulvsunda fossilfri diesel.
				Analys Aktiviteten är ej längre aktuell då leverantören har dragit sig ur projektet.
				 Bolaget arbetar aktivt för ett högt återbruk av möbler i samarbete med Stocket.
				Analys Stocket har inventerat kvarlämnade möbler i utflyttade lokaler i Fastighets AB Palmfelt Center.
				 Bolaget tillämpar byggvarubedömningen vid upphandlingar inom fastighetsförvaltningen för att säkerställa bra material- och kemikalieval.
				Analys Kontinuerligt arbete utförs regelmässigt i enlighet med tecknade ramavtal/entreprenadavtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Projektera och uppföra laddstolpar för elbilar och elcyklar i Ulvsunda.
				Analys Projektering pågår. Bolaget deltar i en gemensam ramavtalsupphandling inom staden avseende laddstolpar.
				▶ Utredda möjlighet till gemensam källsortering i fastigheter med större hyresgäster för att matavfall ska kunna utvinnas till biogas.
				Analys Frågan utredd. Gemensam källsortering kan vara aktuellt i mer renodlade kontorsfastigheter där avfallsmängden är relativt begränsad och där hyresgästerna är beredda att köpa tjänsten. I Fastighets AB Palmfelt Center där hyresgästerna tecknar avtal för servicetjänster (sophantering och bevakningstjänster) med lokalstorlek som fördelningsgrund fungerar det utmärkt. I övriga fastigheter ligger avfallshantering på respektive hyresgäst.
				▶ Utöka tillämpningen av gröna bilagan i de lokalhyresavtal som vi tecknar.
				Analys Arbete pågår.
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi		0 MWh	▶ Utredda förutsättningar för att installera solceller på bolagets byggnader som långsiktigt ska bevaras
				Analys Utredning ska genomföras inför höstens budetprocess.
	 Köpt energi för värme,		105 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter		2 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter		18 GWh	

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Analys

Prognostiserade investeringar består främst av hyresgästanpassningar och energibesparande åtgärder. Samtliga föreslagna investeringar är både 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.

Bolagets verksamhet är av sådan art att konsultanvändning är nödvändig för att löpande kunna anpassa bemanningen till fastighetsbeståndet. Bolaget har under året anställt en projektledare, vilket minskar användning och kostnader för konsulter i fastighetsutvecklingsprojekten.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader		12 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	41 mnkr	
	 Direktavkastning		4,1 %	
	 Driftkostnad/kvm		530	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)		62	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Analys

S:t Erik Markutveckling har en liten och effektiv organisation där externa tjänster köps in vid behov. På så sätt har bolaget aldrig överkapacitet och kan vid förändringar i verksamheten snabbt dra ner på bemanning och kostnader vid behov. Även kostnad för lokaler och datastöd kan hållas nere.

S:t Erik Markutveckling hanterar ett mycket begränsat antal personuppgifter som i huvudsak består av de anställda. Ett antal rutiner och instruktioner har tagits fram för att på ett konsekvent sätt kunna hantera dataskyddsfrågorna löpande.

För att säkerställa att bolaget lever upp till den nya dataskyddsförordningen genomförs kvartalsvis uppföljningsmöten för att säkra att rutiner är tillräckliga. Årsvis genomförs en periodisk kontroll för att revidera om förändringar skett. Rutiner har tagits fram och riskanalys är utförd. Nuvarande administrativ samordnare har utsetts som bolagets dataskyddssamordnare som tillsammans med Dataskyddsombudet leder arbetet med att anpassa verksamhetens arbetssätt utifrån den nya dataskyddsförordningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter				 Se över möjligheterna för ett samarbete inom staden avseende försäljning av fastigheter
				Analys Samarbete pågår.
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		90 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts		0 %	
	 Sjukfrånvaro	0 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	0 %	3 %	