



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Bilaga 3

Sid. 1 (10)

2022-09-19

Utfallsrapport Tertial 2 2022

S:t Erik Markutveckling AB

Stockholms Stadshus AB Org.nr 556415-1727

Postadress

Besöksadress

Telefon

Fax

E-post

105 35 STOCKHOLM

Stadshuset, 3 tr.

08-508 290 00

08-509 290 80

info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	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	5
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	5
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	5
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	6
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	6
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	6
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	7
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

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2022-08-31 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 2021/2022 till ca 4 200 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Frånträde skedde den 29 april 2022.

Bolaget kommer under året att aktivt arbeta med samtliga erhållna ägardirektiv.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, per 2022-08-31 uppgick till 70 mnkr. Helårsprognosen beräknas till 97 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 91 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 91 mnkr. Realisationsvinsten om 662 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 728 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Periodens investeringar uppgick till 22 mnkr, och prognostiseras uppgå till 34 mnkr för helåret. Avvikelsen gentemot budgeterade 42 mnkr förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.

Omsättningen för perioden uppgick till 243 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2022 beräknas uppgå till 355 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 422 mnkr, vilket förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppskattas till 171 mnkr för helåret. Att kostnaderna prognostiseras lägre än helårsbudget om 199 mnkr kan främst hänföras till försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Per 31 augusti 2022 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 595 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -15 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -23 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

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

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Frånträde skedde den 29 april 2022.

I prognosen för 2022 är inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktade.

Bolagets uppgift

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och

försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling.

Verksamheten inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden kommer Bolaget fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning samt vid behov stödja staden vid försäljning och utveckling av fastigheter.

Bolaget arbetar under året även med att förbereda för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden.

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

- 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 inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet. En medarbetare på Bolaget deltar i stadens mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Två platser för feriejobb tillhandahållna, men endast en feriejobbare dök upp.	2	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0	0	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0	0 st	

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

-  S:t Erik Markutveckling 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 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. På Gjutmästaren i Ulvsunda har Bolaget uppfört en tillfällig sopstation att reducera sanitära olägenheter i avvaktan på att invändigt avfallsrum iordningställs i idrottsanläggningsprojektet. Bolaget har även i samband med att huskropp 7 tomställdes, stängt igen tillträdet till byggnaden för att minimera inbrott och oönskade besökare.
- Bolaget har utfört asfaltsåtgärder i fastigheterna i Fastighets AB Grosshandlarvägen samt på Gjutmästaren för att motverka större skador i körbanor.
- Bolaget arbetar kontinuerligt med sanering av förekommande klotter och har i entreprenadavtal med förvaltare kravställt att klotter skall saneras inom 24 timmar.
- Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder och förbättrad tillgänglighet inom och vid sina fastigheter. Exempel på åtgärder är anpassningar för ökad trafiksäkerhet och förbättrad belysning för ökad trygghet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

-  Näringslivet utgör i huvudsak Bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Flera av Bolagets byggnader/fastigheter är belägna i utvecklingsområden. Detta ger Bolaget möjlighet att under en begränsad tid och i avvaktan på framtida stadsutveckling erbjuda uppstartsverksamheter enklare och billigare lokaler. Några exempel på sådana är en second-hand butik, ett par mikrobryggerier och Bodyflight med en anläggning för vindtunnelflygning i världsklass.

Bolaget för kontinuerlig dialog med privata aktörer inom kultur och idrott som möjliga kompletterande verksamheter till den planerade idrottsanläggningen i Ulvsunda. Bolaget har nära dialog med SBR som vidarebefordrar förfrågningar från bolag som vill etablera sig i Stockholm. Bolaget har goda förutsättningar att kunna erbjuda korttidsförhyrningar, som kan passa bolag i uppstartsfas eller som behöver evakuera från nuvarande lokal.

Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamn AB är Bolaget involverat i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget bevakar våra egna och våra hyresgästers intressen av nyttjandet av kajområdena samt deltar i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov					 Genomföra informations- och kommunikationsaktiviteter gentemot berörda förvaltningar. Analys
 Löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen					 Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter Analys

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

- Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Under 2022 planerar Bolaget att installera totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren. Två av dessa kommer vara så kallade snabbladdningsstolpar. Bolaget har fått bidrag för investeringen av laddstolpar från Naturvårdsverket. Arbetet planeras ske under hösten 2022.

Totalt har Bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. Med hänsyn till kommande fastighetsutveckling på fastigheten Gjutmästaren så avser Bolaget att avvakta utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att Bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Utifrån Stadens framtagna riktlinjer (remiss) bör Bolaget därmed planera för ca 40 laddstolpar till 2023, dvs ytterligare 20 platser utöver redan inplanerade laddstolpar på Gjutmästaren.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring

- Som ett led i att främja framtida stadsutveckling arbetar Bolaget med att aktivera delar av sitt bestånd med kultur. Syftet är att stärka platsernas identitet och att undvika problem med inbrott och förstörelse som annars lätt uppstår i tomställda fastigheter. Men framför allt att på rimliga villkor ge stadens kulturutövare och stockholmarna en plats för stimulerande möten. Bolaget har även inlett ett strukturerat samarbete med stadens kulturstrateger för att löpande se vilka möjligheter Bolaget har att bidra till kulturella evenemang och verksamheter.

Bolaget har under våren 2022 hyrt ut Stadsgårdsterminalen till en kulturaktör för att aktivera byggnaden som ny attraktiv bred kulturell mötesplats för stockholmarna under tiden som projekt Slussen pågår.

Bolaget har träffat en rad intressenter med inriktning på att aktivera byggnaden Banankompaniet i Frihamnen för kulturändamål. Målbilden är att skapa en besöksdestination. Bolaget har ambitionen att teckna avtal med en aktör under hösten 2022.

Inom ramen för detaljplanearbetet för Gjutmästaren 6 arbetar Bolaget tillsammans med Staden för att möjliggöra kulturverksamhet i byggnaderna. Detaljplanen kommer även ha inriktning på besöksnäring för att möjliggöra verksamheter

kopplat till mat, möten och aktiviteter.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

 Bolaget har energimål där energiförbrukningen förväntas reduceras med 1 % per år med 2018 som startår. För 2019 och 2020 är det målet uppfyllt. Under 2021 har Bolaget förvärvat nya bolag och byggnader vilket gjort att nyckeltal förändrats. Bolaget har under 2021 genomfört en övergripande energikartläggning för den nya kartläggningsperioden 2020-2023. Under 2022 genomförs en mer detaljerad kartläggning i Dikesrenen 18 i Västberga och Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad.

Bolaget förvärvade 2021 Fastighets AB Valsverket. Valsverket 10 har oljeuppvärmning och Bolaget utreder eventuella åtgärder med anledning av detta då byggnaderna ska säljas till exploateringsnämnden och rivas redan 2027.

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

Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö.

Under 2022 kommer Bolaget utreda förutsättningarna för att installera solceller på våra byggnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi <i>Analys</i>			73 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) <i>Analys</i>			101 kWh/m2	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) <i>Analys</i>			4 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter <i>Analys</i>			25 GWh	
					 I första hand använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier <i>Analys</i>
					 I första hand köpa ekologiskt producerade livsmedel

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Analys
					 Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt Analys
					 St Erik Markutveckling ska göra en översyn av vilka byggnader inom bolagets bestånd där solcellsinstallationer skulle kunna vara möjliga i syfte att öka andelen förnybar el och samtidigt minska framtida driftskostnader och/eller öka byggnadens/fastigheten s värde Analys
					 Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas Analys

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

- 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. Prognostiserade investeringar består främst av hyresgästanpassningar och energibesparande åtgärder. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerställa 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 säkerställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgrader i bestånd som är i avvecklingsfas och på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden ska rivas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			12 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelsen gentemot budget förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.	-19,05 %	34 mnkr	42 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			3,7 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys			635	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	70	97	91	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

-  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 förändra bemanning och kostnader. Även kostnaden för lokaler och systemstöd kan hållas nere.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden					 Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster. Analys
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och					 Öka samarbetet inom staden avseende försäljning och utveckling av fastigheter. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
utveckling av fastigheter					
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	91		90	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			95 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys			0 %	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,5 %	2 %	2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,7 %	2 %	2 %	
					  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Periodisk genomgång av behörigheter i Agresso har genomförts under augusti 2022.