

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## Bokslut och årsredovisning 2022

### Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns.

### Sammanfattning

Resultat efter finansnetto, exklusive rearesultat, uppgår till **96 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 91 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 91 mnkr.

<b>Sammanfattning (tkr)</b>	<b>Utfall 2022</b>	Budget 2022	Utfall 2021
Omsättning	<b>352 124</b>	421 531	357 983
Rörelsens kostnader	<b>-240 348</b>	-307 534	-249 985
Resultat efter avskrivningar	<b>111 776</b>	113 997	107 953
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>95 530</b>	<b>90 986</b>	<b>88 889</b>
Investeringar	<b>30 303</b>	42 400	678 747

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Realisationsvinsten om 664 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde med frånträde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 730 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Årets omsättning uppgick till 352 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Utfallet ligger lägre än helårsbudget om 422 mnkr, vilket till största delen förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

#### S:t Erik Markutveckling

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

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 93 mnkr.

Per 31 december 2022 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 506 mnr. Räntenettot om -16 mnr ligger bättre än budgeterade 23 mnr, vilket förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Årets investeringar om 30 mnr är i huvudsak hänförliga till idrottsprojektet i Ulvsunda, övriga hyresgästanpassningar samt detaljplanearbete. Avvikelsen gentemot den budgeterade investeringsvolymen om 42 mnr förklaras främst av senareläggning av idrottsprojektet i Ulvsunda.

### Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutveckling AB hade vid årsskiftet 14 dotterbolag, varav två holdingbolag. Fastigheterna har totalt ca 220 000 kvm uthyrningsbar area och ligger i innerstaden och i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. För närvarande finns endast små vakanser i bolagets fastigheter och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet till drygt 4 mdkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under år 2022 har bolaget fortsatt arbeta med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva. Bolaget har under året även inrättat ett bolag för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden. Ärendet är behandlat i bolagets styrelse och avvaktar beslut i Kommunfullmäktige.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelser från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet. De processer som är särskilt viktiga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Internkontrollplan för 2022 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i november 2021. Uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder har skett utan större avvikelser och redovisas i bilaga 6.

Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Realisationsvinsten om 664 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde med frånträde den 29 april 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 730 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget. För närvarande finns små vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

### **Dotterbolagens verksamhet**

**Fastighets AB G-mästaren** med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har under flera år utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats med flera butiker och lager. Bolaget har under året sagt upp de hyresgäster, som City Gross, Bauhaus och Mathem, som påverkas av kommande etablering av idrottscentrumet. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under första halvåret 2023.

Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

**Fastighets AB Valsverket** tillträdde den 30 mars 2021 och 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. Avtalet är skrivet på 4,5 år, och tillträde skedde i mitten av januari 2023. Bauhaus beräknar att kunna öppna sin verksamhet september/oktober 2023.

**Fastighets AB Charkuteristen** innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete.

**Langobardia AB** innehar tomträtten till Dikesrenen 18 i Västberga industriområde 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 avser att starta ett planarbete för att skolans lokaler ska bli planenliga. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

**Fastighets AB Grosshandlarvägen** innehar fyra tomträtter varav Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4 är belägna vid Årstafältet och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Den uthyrningsbara ytan är totalt ca 40 000 kvm. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas i avvaktan på kommande stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 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 uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet. Verksamheten beräknas starta i maj 2023.

**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.

**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 ska 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.

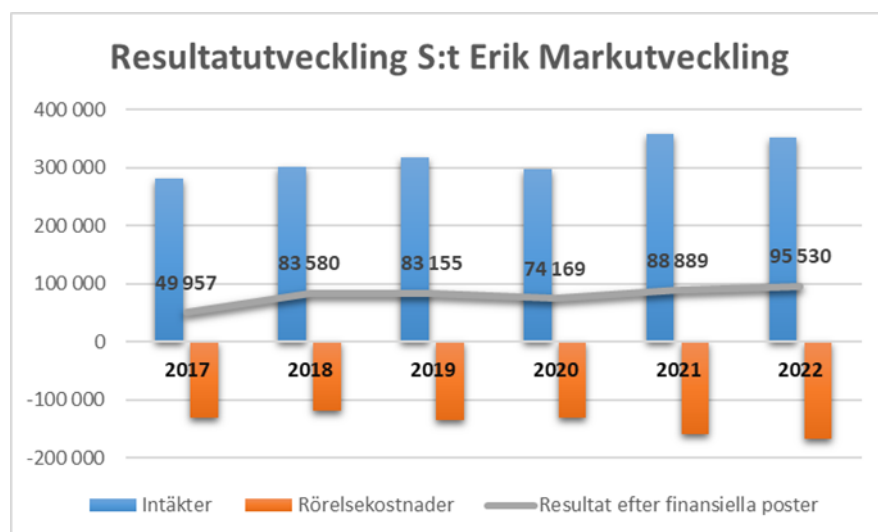
## Intäkter och kostnader

*Koncernen*

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2022	Budget 2022	Utfall 2021
Omsättning	352 124	421 531	357 983
Rörelsens kostnader	-240 348	-307 534	-249 985
Resultat efter avskrivningar	111 776	113 997	107 953
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>95 530</b>	<b>90 986</b>	<b>88 889</b>
Investeringar	30 303	42 400	678 747

Årets resultat efter finansnetto, exklusive rearesultat, uppgick till **95 530 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 90 986 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 91 mnkr.

Jämfört med tidigare år har koncernens resultat efter finansnetto ökat.



Koncernens omsättning uppgick till 352,1 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

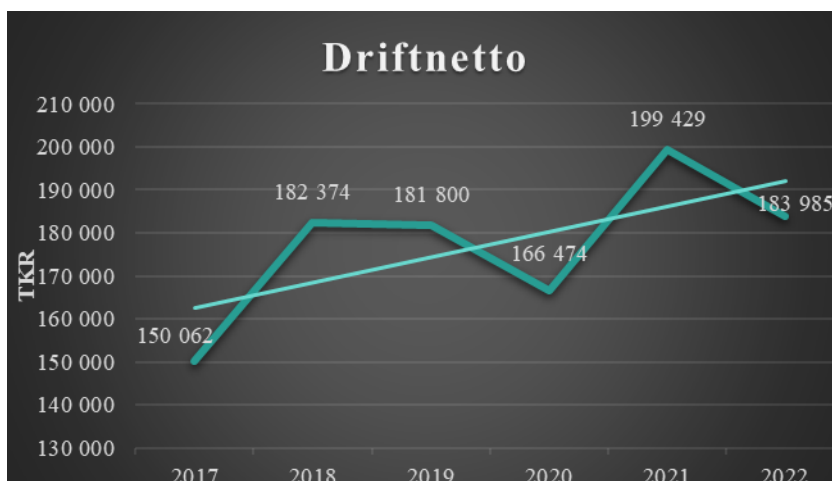
- Fastighets AB G-mästaren,	133,7 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	59,2 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	35,6 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	33,5 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center	28,4 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	18,8 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	18,2 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	7,8 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,9 mnkr
- Langobardia AB,	4,1 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3,4 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	2,7 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,8 mnkr

Rörelsens totala kostnader inkl. avskrivningar uppgick till 240,3 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 307,5 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens rörelsekostnader exkl. avskrivningar uppgick till 168,1 mnkr, varav 148,9 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna uppgick till 19,2 mnkr, jämfört med budget om 22,6 mnkr, varav kostnader för löpande underhåll uppgick till 8,2 mnkr och kostnader för planerat underhåll till 11,0 mnkr. Drygt hälften av det planerade underhållet består av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren. Bolaget har exempelvis installerat 20 laddstolpar, uppfört en tillfällig sopstation för att reducera sanitära olägenheter samt utfört asfaltsåtgärder för att motverka större skador i körbanor i Gjutmästaren. Bolaget har även utfört trygghetsskapande åtgärder så som installation av ny gånggrind på fastigheten Isterbandet 6. Att underhållskostnaderna avviker från budget med 3,4 mnkr förklaras främst av försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens driftnetto, dvs intäkter minskat med rörelsekostnader, uppgick till 184,0 mnkr. Med tanke på att bolagets uppdrag är att förvärva och sälja bolag/fastigheter kan driftnettot variera mellan åren. Trenden är dock positiv.



Finansnettot om -16,2 mnkr ligger lägre än budgeterat finansnetto om -23,0 mnkr, vilket förklaras av försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Årets investeringar uppgick till 30,3 mnkr och består till stor del av idrottsprojektet i Ulvsunda. Utöver detta har bolaget investerat i detaljplanearbete inför kommande stadsutveckling samt hyresgäst Anpassningar. Hyresgäst Anpassningarna är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla koncernens nettointäkter på lång sikt.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 021 mnkr per 2022-12-31. Koncernens resultat och balansräkning för 2022 återfinns i bilaga 1.

### *Moderbolaget*

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerade kostnader, s.k. management fee. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

Stor del av dotterbolagens verksamhet är upphandlad, som fastighetsförvaltning och ekonomiadministration. I avtalet med den av moderbolaget ramupphandlade förvaltaren finns reglerat om årlig kvalitetsuppföljning med tillhörande viteskatalog. Löpande uppföljning av förvaltningsentreprenaden sker via månadsvisa fastighetsmöten månad och kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

Kvalitetsuppföljningen för 2022 visade på att förvaltningsentreprenaden fungerar mycket bra. Entreprenaden blev godkänd på samtliga punkter och endast små förbättringsmöjligheter identifierades, vilket togs upp på första kontraktmötet under 2023.

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto, exklusive rearesultat, till -10 352 tkr.

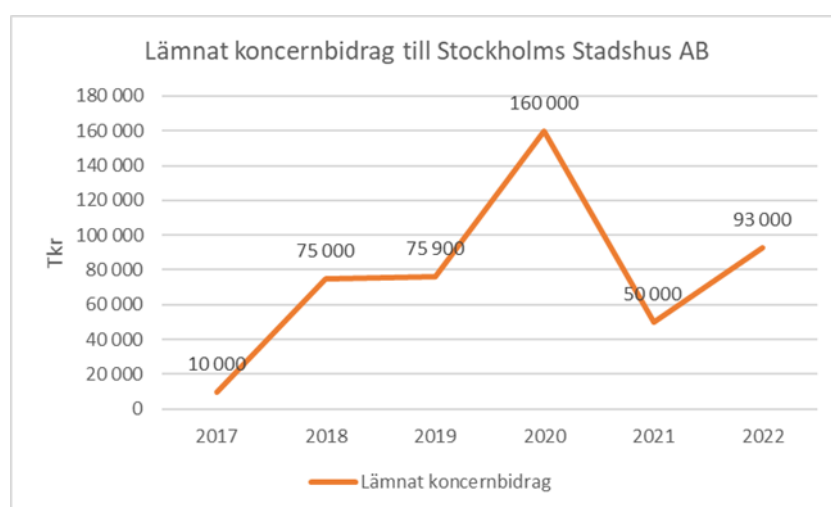
Den finansiella nettoskulden uppgår till 435 497 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -5 551 tkr.

Moderbolagets resultaträkning återfinns i bilaga 2 och årsredovisning i bilaga 3. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2022 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga 4. EY har inte noterat några avvikelser vid revisionen av räkenskapsåret 2022.

### Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklARATIONER har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 119 823 tkr netto. Som en konsekvens av detta kan koncernbidrag om 93 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.



### Uppföljning av ägardirektiv 2022

Utifrån visionen ”Möjligheternas Stockholm” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

#### 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunkaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*



- *I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

## **2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

## **3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktig hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2022 för S:t Erik Markutveckling AB:

*Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.*

*Bolagets ska fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

*Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad*

### ***En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla***

- *i samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.*

- *löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen.*

### ***En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden***

- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*
- *erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2022 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag.

Återrapporteringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad ILS-rapport, bilaga 5, redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 7 återfinns uppföljning av affärsplan 2022.

Åsa Wigfeldt  
VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning och balansräkning 2022, koncernen
2. Resultaträkning 2022, moderbolaget
3. Årsredovisning 2022
4. EY: ”Rapport över revision av årsbokslut”, februari 2023
5. ILS-rapport
6. Uppföljning av internkontrollplan 2022
7. Uppföljning av affärsplan 2022

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23