

Utfallsrapport Tertial 1 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	5
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	5
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	7
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	8
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	8
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	9
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	10
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	11
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	12
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	12

Sammanfattande kommentar

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.

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. Detta var förutsättningen för bolagets budget 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet är senarelagt till den 1 februari 2024. I prognosen räknar bolaget därmed med att behålla Postgården 2 och 4 under hela 2023.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	108 587	86 648	306 671
Personalkostnader	-3 856	-4 000	-14 000
Rörelsekostnader	-49 504	-51 625	-152 067
Avskrivningar	-19 471	-31 123	-58 555
Finansnetto	-8 451	-15 017	-38 267
Resultat efter finansnetto	27 305	-15 117	27 052

Investeringar

Nyckeltal		
Summa investeringar	7 708	220 234

Övrigt

Nyckeltal		
Antal anställda	7	
Balansomslutning	3 007 042	

Analys

Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2023 beräknas uppgå till 27 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -41 mnkr. Den positiva avvikelserna gentemot budget kan främst förklaras av en senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt senarelagd utflytt av hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren än vad som var känt i budget.

Resultat efter finansnetto för tertial 1 2023 uppgick till 27 mnkr, vilket överensstämmer med det prognostiserade resultatet för helåret. Att koncernen beräknas generera ett nollresultat för de två sista tertialerna 2023 beror till stor del på Fastighets AB G-mästaren. De hyresgäster som erbjöds att sitta kvar i sina lokaler flyttade ut sista mars, vilket påverkar intäktsnivån för resterande nio månader av året. Delar av byggnaden behöver utrangeras i samband med ombyggnationen och investeringsprojektet kommer att påverka räntekostnaderna. Dessutom kommer Postgården 2 i Fastighets AB Grosshandlarvägen att stå outhyrd sista kvartalet 2023. Slutligen har vi räknat med en högre räntenivå, 2,5%, resterande del av året.

Periodens investeringar uppgår till 8 mnkr och prognostiseras uppgå till 220 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgästpassningar, 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. Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 316 mnkr förklaras avvikelserna främst av senareläggning av idrottscentrum.

Omsättningen för perioden uppgick till 109 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för 2023 beräknas uppgå till 307 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (95 mnkr) och Fastighets AB Grosshandlarvägen (59 mnkr). Prognosen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr. Framförallt förklaras det av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttar ut senare än beräknat.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 166 mnkr, varav 152 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 14 mnkr och ligger i nivå med budgeterade 13 mnkr. Löpande underhåll uppskattas till 8 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget planerar även för utbyte av LED, markarbeten samt underhåll av Kajgatan i Ulvsunda.

Per 30 april 2023 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 566 mnkr. För resterande två tertialer under 2023 har räntan bedömts till 2,5%, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -38 mnkr.

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

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



Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för användning inom kultursektorn.

Stadsgårdsterminalen vid Slussen är för närvarande uthyrd till kulturentreprenören Kollektivet Livet. De har under året etablerat sig som en viktig kulturdestination som även ger plats för den smalare och ännu inte etablerade kulturen. Verksamheten har utvecklats väl och Stadsgårdsterminalen lockade under de första sex månaderna 55.000 besökare.

Bolaget har i början av året tecknat avtal med Huset vid Kajen/Kulturarenor som i början av sommaren

kommer att öppna en ny kulturscen i det anrika Banankompaniet. B-K kommer att kunna ta emot cirka 3 700 personer och blir därmed en av Stockholms största kulturscener för konserter, festivaler, klubbar och evenemang.

I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikten att etablera ett av Sveriges största idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, boxning och brottning. Ombyggnaden beräknas starta under hösten för att under 2025 kunna ta emot sina första besökare.

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					 Träffa berörda förvaltningar och fördjupa samarbetet angående möjliga förvärv. Analys

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

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

Under tertial 1 har Bolaget utvärderat de energibesparingsåtgärder som föreslagits i den energikartläggning som gjordes för Dikesrenen 18 och Godsfinkan 1 i slutet av 2022. Enkla och kostnadseffektiva åtgärder är beställda. Lite mer kostsamma besparingsåtgärder har planerats in i flerårsbudget. Bolaget har även för 2023 beställt energikartläggning av de byggnader som Bolaget förvärvade 2021 och som avses bevaras.

Bolaget ställer krav i sina upphandlingar av entreprenad- och ramavtalsupphandlingar att miljökrav skall efterlevas.





Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under tertial 1 har utbyte av armaturer till LED-armaturer utförts på utvalda byggnader. Utbyte sker stegvis i beståndet för att också anpassa oss till nytt regelverk där halogenlysrör fasas ut från marknaden.



Enligt stadens riktlinjer för energibesparande åtgärder har Bolaget utfört energibesparingsåtgärder i beståndet med marginell påverkan på verksamheterna i byggnaden. Energibesparingen under sista månaderna i Q4 låg kring 8 %. Bolaget har arbetat med att dokumentera de åtgärder och gjort en konsekvensanalys för åtgärder som kan vara aktuella i skarpt läge. De riktade insatserna under hösten var främst inventering och injustering av drifttider på ventilationsaggregat samt mindre reduktioner av temperatur på värmesystem. Tomställda lokaler i Bolagets bestånd har snålställts där så varit möjligt. Utförda åtgärder har rapporterats in till kommunikationsnätverket för samordnad kommunikation inom staden.

I projekt Idrottscentrum i Gjutmästaren arbetar bolaget med hög hållbarhetsprofil, både kring val av material och vid återbruk av befintligt material. Under tertialet har Bolaget påbörjat dialog med Arbetsmarknadsförvaltningen kring etablering av återbrukscentrum i Gjutmästaren.

Bolaget har fått inventeringen av solceller presenterad. Den påvisar en rimlig lönsamhet i installation av solceller på utvalda tak. Bolaget utvärderar nu hur och när nästa steg kan tänkas ske.

Valsverket 10 som Bolaget förvärvade 2021 värms upp med olja. Dialog pågår med nyinflyttad hyresgäst, kring alternativa uppvärmningssystem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Maximal produktion uppgår till 75 MWh, vilket vi inte hade kännedom om när budget lades.			75 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys			100 kWh/m ²	
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys			28 GWh	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys			5 %	
					 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier Analys
					 Fördjupad utredning för de byggnader som har pekats ut som lämpliga för solcellsinstallation. Analys
					 Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Köpa ekologiskt producerade livsmedel Analys
					 Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas Analys



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. Under tertial 1 har installationen av 18 nya laddstolpar samt två snabbladdningsstolpar slutförts på Gjutmästaren 6. Laddstolparna är publika. Bolaget har fått bidrag för investeringen från Naturvårdsverket.

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 kommer att utreda förutsättningarna för ytterligare laddstolpar i bolagets övriga bestånd med hänsyn till respektive byggnads framtidsförutsättningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering Analys

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.









Under tertialet har projekteringsarbetet intensifierats avseende 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 bestånd består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. Detaljplanearbetet för Isterbandet 6 är i sin slutfas.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets intäkter 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 arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra avkastning 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Erbjudna 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 utveckling av fastigheter					 Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. Analys
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			13 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Senareläggning av idrottsprojektet i Ulsvunda	-30,38 %	220 mnkr	316 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			2,6 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys			585	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	27	27	-41	

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören kommer att erbjuda två ungdomar kortare sommarpraktik. En medarbetare i bolaget deltar i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas. 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 bevakar våra egna och våra hyresgästers intresse av att nyttja kajområdena samt deltar i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolaget genomför kundundersökningar mot alla hyresgäster och avser att utifrån svaren arbeta med förbättringsåtgärder för att skapa ett ännu bättre företagsklimat i bolagets fastigheter.

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 ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. Ett första samverkansmöte med stadsledningskontoret, Stockholm Business Region och kulturförvaltningen har genomförts och bolaget har visat tomma lokaler för

ansvariga tjänstepersoner. 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	0	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0	0	0 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0	0 st	

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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys			90	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro Analys	1,5 %	2 %	2 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,52 %	2 %	2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Under första tertialet 2023 har bolaget arbetat utifrån stadens sex steg för att ta fram en krigsorganisation och krigsledningsplan som en del arbetet i att säkerställa stadens samlade förmåga att upprätthålla totalförsvarsverksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys			70 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			80 %	
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys

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. Arbete 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.

Under tertialet har Gjutmästaren 6 delvis tomstälts. Bolaget har justerats bevakningsavtal utifrån nya behov, samt installerat nya larmdetektorer. Bolaget för även dialog med aktörer för att aktivera utomhusytor på fastigheten, för att i möjlig mån skapa liv och rörelse på platsen.

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

Under året planeras åtgärder för förbättrad taksäkerhet på ett antal byggnader. I Hamburg 3 har Bolaget beställt utökad fasadbelysning för ökad trygghet.

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



Bolaget arbetar aktivt för att främja en levande stad med ett rikt kulturliv. I flera av bolagets fastigheter finns och planeras lokaler för kulturverksamhet för barn och vuxna och ytterligare en ny kulturscen planeras öppna under 2023. Bolaget driver tillsammans med bl. a idrottsförvaltningen ett projekt i Ulvsunda för att till skapa ett nytt idrottscentrum för både skolidrott, elit- som breddidrott.