

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Budget och verksamhetsplan 2024

Förslag till beslut

1. Förslag till budget och verksamhetsplan för 2024 inklusive bilagor godkänns tillsammans med affärsplan 2024.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2024 uppgår till 3 800 mnkr.

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade den 11 oktober 2023 sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2024 med inriktning för åren 2025-2026. Beslut kring budgeten fattades i samband med kommunfullmäktiges budgetdebatt den 22-23 november 2023.

Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige och utgöra underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Utifrån visionen ”En öppen och demokratisk stad” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

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

- *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*
- *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan*
- *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst*
- *Stockholm ska vara en bra stad att åldras i med god omsorg och stor trygghet*
- *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*

S:t Erik Markutveckling

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

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

- *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*

- *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar*
- *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*
- *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*

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

- *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd*
- *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*
- *I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med*
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*
- *Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden*
- *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser*
- *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt*

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2023. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budgetförslaget.

Ägardirektiv för 2024-2026

Bolaget ska

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

- *i samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov*
- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*

S:t Erik Markutveckling AB	2023	2024	2025	2026
Resultat efter finansnetto, mnkr	-41	-56	-11	38
Investeringar, mnkr	--316	-504	-490	-288

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2024	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*	Elproduktion baserad på solenergi	9 000 MWh	10 000 MWh	11 000 MWh
	Köpt energi i stadens organisation	1 735 GWh	1 735 GWh	1 720 GWh
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Relativ energianvändning	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2024	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*	Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	30 %	40 %	50 %
2.4 Stockholmmas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*				
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Andel avslutade bygg- och anläggnings-entreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb				
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	83	84	84
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	81 %	82 %	83 %
	Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	100 %	100 %
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Andel elektroniska inköp	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

* Målvärdena under inriktningsmål 2 revideras i samband med behandling av stadens miljöprogram

Kommunfullmäktiges aktiviteter

Följande aktiviteter ska leda till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och inriktningsmål uppnås.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatsomställning

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, 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 (2.1)	2024-01-01	2024-12-31

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2024:

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 stadsutveckling. 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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 3.

Verksamheten

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag vid årsskiftet 2023/2024 ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2022/2023 till drygt 4 000 mnkr.

För närvarande finns vissa vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2023 att anta en ny detaljplan som möjliggör idrott, kultur handel mm inom fastigheten. Länsstyrelsen beslöt att hemkalla planen för att analysera frågan om strandskydd och omhändertagande av dagvatten. Stadsbyggnadskontoret utarbetade ett yttrande i frågan och detaljplanen vann laga kraft under hösten 2023.

Delar av bryggeribyggnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 23 000 kvadratmeter med fyra till fem fullstora idrottsbodar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. Arbeta med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

Fastighets AB Valsverket 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.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling en tomträtt via dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen**. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtt 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 har startat upp ett detaljplanearbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planerliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

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 sedan 2023 uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet.

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. Bolaget avser under 2024 att återuppta planarbete på Skeppsbron med inriktning på att befästa nuvarande verksamhet i byggnaderna. Samtliga lokaler är fullt uthyrda.

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 planeras inom 5-10 år överlätas 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. Fastigheten planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för kommande skoländamål.

Strategier

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

I bilaga 7 redovisas förslag till affärsplan som närmare beskriver bolagets kort- och långsiktiga mål.

Budget 2024

Föreliggande förslag till budget för år 2024 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan samt resultatkrav 2024 i enlighet med finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2024.

Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till -55 746 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -43 mnkr.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

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 är senarelagt till den 1 februari 2024.

Fastighetsförvärv som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget.

I budget har bolaget bedömt räntan till 3,0%. Vidare antar bolaget att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll uppkommer, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan.

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning	Budget 2024 (kkkr)	Prognos 2023 (kkkr)
Omsättning	253 676	310 776
Rörelsens kostnader	-178 615	-167 383
Resultat efter finansnetto:	-55 746	52 923
Investeringar:	504 165	124 889

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2024 uppgå till 254 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB G-mästaren: 59 mnkr
- * S:t Erik Tullhusen AB: 41 mnkr
- * S:t Erik Frihamnen AB: 38 mnkr
- * Fastighets AB Kylrummet: 29 mnkr
- * Fastighets AB Grosshandlarvägen: 21 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 21 mnkr
- * Fastighets AB Valsverket: 18 mnkr
- * Fastighets AB Flanören: 10 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 6 mnkr
- * Langobardia AB: 6 mnkr
- * Fastighets AB Hamburg: 4 mnkr
- * S:t Erik Markutveckling AB: 1 mnkr

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 179 mnkr, varav 142 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträtsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnader budgeteras till 37 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5 mnkr och det planerade underhållet

beräknas uppgå till 32 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av sanering av mark och byggnad på Gjutmästaren 6 samt kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver budgeteras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generell underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2024 uppgår till -53 mnkr och är beräknat utifrån bolagets antagande om en ränta om 3,0%.

Koncernens **investeringar** under 2024 budgeteras till 504 mnkr och består till största delen av 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 nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis uppgår investeringarna till:

Fastighets AB G-mästaren	488,1 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB	4,0 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	3,6 mnkr
Fastighets AB Hamburg	2,4 mnkr
Langobardia AB	2,2 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	1,4 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	1,0 mnkr
Fastighets AB Flanören	0,8 mnkr
S:t Erik Frihamnen AB	0,7 mnkr
Totalt:	504,2 mnkr

Med anledning av att Länsstyrelsen hemkallade detaljplanen i Gjutmästaren försenades antagandet av planen, vilket har resulterat i en förskjutning av tidplanen för Idrottscentrumet. Bolaget har även vidtagit ett antal åtgärder för att hålla projektets olika delmål och kostnadsramar, vilket också är en bidragande orsak till en förskjutning av investeringens tidsmässiga utfall. Bolaget vet

således redan nu att delar av budgeterad investeringsvolym för 2024 kommer att senareläggas.

Sedan den reviderade flerårsplanen för 2024-2026 lämnades in i augusti har vi dessutom omvärderat och omklassificerat vissa investeringar till planerat underhåll, vilket också bidrar till att budgeterad investeringsvolym ligger högre än förväntat utfall.

Bolaget förväntar sig således en avvikelse om 249,5 mnkr i lägre investeringsvolym. Justering för detta kommer att ske i prognos 1 2024.

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 079 mnkr vid utgången av år 2024. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerings av gemensamma konsultkostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget har sedan oktober 2023 en tillförordnad VD och har i budget 2024 tagit höjd för att ny VD rekryteras inom kort och är på plats under året.

Magnus Thulin
tf VD

Bilagor

1. Resultaträkning (Koncern)
2. Resultaträkning (Moderbolag)
3. Verksamhetsplan 2024
4. Innovationssatsningar 2024
5. Ledningens genomgång 2023
6. Limitäskande 2024
7. Affärsplan 2024

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magnus Thulin, tf VD

Datum

2023-12-06