

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen och verkställande direktör för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm,
avger härmed årsredovisning för året 2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Organisation

Stockholms stad har valt att organisera vissa verksamheter i bolagsform. Dessa bolag är samlade i ett koncernförhållande inom Stockholms Stadshus AB. I koncernen finns 17 bolag och ett intressebolag som bedriver verksamhet inom områden som är av central betydelse för stadens invånare. S:t Erik Markutveckling AB är ett av dessa bolag.

Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret.

S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, ägs till 100 % av Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, som ägs av Stockholms stad.

S:t Erik Markutveckling AB är moderbolag i en koncern och äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren (556605-2170), Stockholm Norra Station AB (556661-9929), Fastighets AB Charkuteristen (556745-4862), Fastighets AB Kylrummet (556862-8142), Fastighets AB Langobardia (556681-4470), Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314), Fastighets AB Grosshandlarvägen (556027-2972), Fastighets AB Valsverket (559083-1896), Kajfastigheter AB (559300-7106) och Fastighets AB Guldbron (559300-7114).

Verksamheten

S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet startades i samband med att Stockholm stad beslutade om förvärv av tre fastighetsägande bolag, Carlsbergs tidigare bryggeri i Ulvsunda, en fastighet belägen vid Slussen samt det s.k. Norra Stationsområdet. Syftet med förvärven var att få tillgång till mark för framtida bostadsbyggande och att få rådighet över mark och byggnader inför ombyggnad av Slussen.

S:t Erik Markutvecklings egen verksamhet är av administrativ karaktär.

Ändamålet med S:t Erik Markutvecklings verksamhet är att äga aktier i bolag som äger och förvaltar fastigheter i Stockholms kommun. Affärsidén är att främja Stockholms utveckling och förmögenhetsförvaltning genom att förvalta dessa fastigheter på bästa ekonomiska sätt i avvaktan på fastigheternas omvandling till bostäder, kontor, trafikplatser m.m.

Koncernens fastigheter är belägna i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga.

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, ett f d bryggeri i Ulvsunda, med en uthyrningsbar yta om ca 90 000 kvm. Systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall AB är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager.

Fastighets AB Valsverket tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda.

Fastighets AB Charkuteristen har en tomträtt i Slakthusområdet.

Fastighets AB Godsfinkan har en tomträtt med tre kontorsbyggnader i Hammarby Sjöstad.

Langobardia AB har en tomträtt i Västberga industriområde.

Fastighets AB Kylrummet har två byggnader på arrende i Frihamnen.

Fastighets AB Grosshandlarvägen har tre tomträtter på Årstafältet och en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden.

Dotterbolaget Kajfastigheter AB är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Kajfastigheter AB har tre dotterbolag. Även dotterbolaget Fastighets AB Guldbron är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Fastighets AB Guldbron har ett dotterbolag.

Omsättning och resultat (tkr)

Samtliga belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 842	10 947	11 349	8 227	7 760	1 704
Resultat efter finansnetto	-12 825	653 480	-17 072	-19 446	174 744	-27 356
Balansomslutning	3 331 382	2 664 619	3 530 740	2 480 868	2 567 371	2 763 052

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har fortsatt arbetet med omdaning inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda. Fastigheterna har skiftat inriktning från tillverkningsindustri, en modern och välbelägen handelsplats med butikslokaler för CityGross, Bauhaus och ÖoB och nu är fastigheterna under omvandling för att möta den nya detaljplanens inriktning som antogs under hösten 2023. Detaljplanen omfattar bland annat idrott, kultur, handel och kontor, vilket möjliggör en omfattande utveckling och omdaning. Fastighetens storlek, utformning och läge gör att den lämpar sig väl för många olika typer av verksamheter.

Slakthusområdet kommer enligt vision för Söderstaden att genomgå stora förändringar. Slutligt program- och utredningsarbete för området med ca 4 000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017.

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 10 842 tkr. Eget kapital uppgår till 1 015 129 tkr.

Personal

Moderbolaget hade vid årets slut 6 heltidsanställda. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal. Förvaltningstjänster köps av extern fastighetsförvaltare.

Specifikation eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	100	20	322 667	322 787
Årets resultat	-	-	675 553	675 553
Eget kapital 2022-12-31	100	20	998 220	998 340
Årets resultat	-	-	16 789	16 789
Eget kapital 2023-12-31	100	20	1 015 009	1 015 129

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	998 218 673,51 kr
Årets resultat	16 788 754,85 kr
	1 015 007 428,36 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	1 015 007 428,36 kr
----------------------------	---------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2023 samt bolagets ställning per 2023-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	NOT	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	14	10 842	10 947
Summa intäkter		10 842	10 947
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	1,14	-3 415	-5 132
Personalkostnader	2	-12 307	-10 610
Av- och nedskrivningar på inventarier	7	-8	-6
Summa rörelsens kostnader		-15 730	-15 748
Rörelseresultat		-4 888	-4 801
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3,8	-	663 832
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4, 14	24 985	10 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	5, 14	-32 922	-16 463
Summa finansiella poster		-7 937	658 281
Resultat efter finansiella poster		-12 825	653 480
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		110 280	143 941
Lämade koncernbidrag		-75 291	-117 118
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Skatt på årets resultat	6	-5 375	-4 750
ÅRETS RESULTAT		16 789	675 553

BALANSRÄKNING	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	24	32
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>24</u>	<u>32</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i svenska dotterbolag	8	1 952 519	1 358 519
Uppskjuten skattefordran	9	-	186
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 952 519</u>	<u>1 358 705</u>
Summa anläggningstillgångar		1 952 543	1 358 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderbolag		-	700
Fordringar hos dotterbolag	10	1 351 373	1 258 069
Övriga fordringar		6 547	46 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		919	207
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 358 839</u>	<u>1 305 882</u>
Summa omsättningstillgångar		1 358 839	1 305 882
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>3 311 382</u></u>	<u><u>2 664 619</u></u>

BALANSRÄKNING	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		998 220	322 667
Årets resultat		16 789	675 553
Summa Eget kapital		1 015 129	998 340
Avsättningar			
Avsättning till periodiseringsfond		4 367	4 367
Avsatt till pensioner		845	665
Summa avsättningar		5 212	5 032
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		486	705
Aktuell skatteskuld		4 574	-
Kortfristig skuld till Stockholms stad	11	1 602 372	1 505 839
Skuld till moderbolag		70 015	93 129
Skuld till dotterbolag	12	608 848	57 749
Övriga kortfristiga skulder		2 329	2 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 417	1 679
Summa kortfristiga skulder		2 291 041	1 661 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 311 382	2 664 619

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 825	653 480
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	188	-663 622
Betald skatt		-569	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-13 206	-10 129
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		108 058	-51 238
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-68 061	12 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 791	-49 066
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-6 000	-10 500
Avyttring av finansiella tillgångar		-	990 428
Förvärv av materiella tillgångar		-	-38
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 000	979 890
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		26 823	52 597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		26 823	52 597
Årets kassaflöde		47 614	983 421
Likvida medel vid årets början		-435 497	-1 418 918
Likvida medel vid årets slut		-387 883 *	-435 497 *

* I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.
Dessa belopp ingår i Kortfristig skuld till Staden.

NOTER

Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år och anges nedan:

Koncernförhållanden

Koncernredovisning, i vilken bolaget och dess dotterbolag ingår, upprättas i koncernen Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, Stockholm.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivning tillämpas : Inventarier 20% per år

Övrigt

Redovisningen och värderingen av anläggningstillgångarna bygger på antagandet att ägaren vid kommande exploateringar ersätter bolaget för gjorda investeringar och nedlagda kostnader.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Intäkterna redovisas netto efter moms.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Leasing

Bolaget hyr lokaler av Stockholms stad. Avtalet löper på tre år med nio månaders uppsägningstid.

Hyran uppgår till 726 tkr.

Not 1	Ersättning till bolagets revisor	2023	2022
	EY		
	Revisionsuppdrag	-151	-250
	Övriga tjänster	-188	-160
		<u>-339</u>	<u>-410</u>

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt företagsledningens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat redovisas som revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning eller övriga tjänster.

NOTER

Not 2	Personal	2023	2022
	Lönekostnad	-7 350	-6 194
	varav VD	-1 094	-1 357
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 800	-2 409
	varav VD	-507	-651
	Pensionskostnader	-2 007	-1 892
	varav VD	-492	-926
	Övriga personalkostnader	-150	-115
		<u>-12 307</u>	<u>-10 610</u>

Medelantal anställda	7	6
varav kvinnor	43%	50%

Vid uppsägning av anställningsavtalet för VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag vid uppsägningstidens utgång om 24 månadslöner. För VD:s pensionsavtal gäller kollektivavtal KAP-KL.

Not 3	Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
	Resultat från avyttringar	-	663 832
		<u>0</u>	<u>663 832</u>

Not 4	Finansiella intäkter	2023	2022
	Ränteintäkt dotterbolag	24 754	10 906
	Övriga ränteintäkter	231	6
		<u>24 985</u>	<u>10 912</u>

Not 5	Finansiella kostnader	2023	2022
	Räntekostnad dotterbolag	-511	-102
	Räntekostnad Stockholms stad	-32 411	-16 361
		<u>-32 922</u>	<u>-16 463</u>

Not 6	Skattekostnad	2023	2022
	<i>Teoretisk skattekostnad</i>		
	Resultat före skatt	22 164	680 303
	Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-4 566	-140 142
	<i>Avstämning mellan teoretisk skatt och redovisad skatt</i>		
	Skatt enligt gällande skattesats	-4 566	-140 142
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-29
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	136 749
	Aktuell skatt från tidigare år pga omtaxering	-615	-
	Uppskjuten skatt från tidigare år pga omtaxering	-186	-1 328
	Ränteavdragsbegränsningar innevarande år	0	0
	Total redovisad skattekostnad	<u>-5 375</u>	<u>-4 750</u>

NOTER

Not 7	Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	380	342
	Årets inköp	-	38
	Utgående ack. anskaffningsvärde	380	380
	Ingående avskrivningar	-348	-342
	Årets avskrivningar	-8	-6
	Utgående ack. avsk. enl. plan	-356	-348
	Planenligt restvärde / bokfört värde	24	32

Not 8	Aktier i dotterbolag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 358 519	1 674 602
	Försäljning	-	-326 583
	Förvärv	-	-
	Lämnade aktieägartillskott	594 000	10 500
	Utgående redovisat värde	1 952 519	1 358 519

Nedan förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar

Bolag	Org nr	2023-12-31	2022-12-31
Fastighets AB G-Mästaren	556605-2170	377 591	377 591
Stockholm Norra Station AB	556661-9929	100	100
Fastighets AB Charkuteristen	556745-4862	18 054	18 054
Fastighets AB Kylrummet	556862-8142	50	50
Langobardia AB	556681-4470	22 094	22 094
Fastighets AB Godsfinkan	556969-5314	163 114	163 114
Fastighets AB Grosshandlarvägen	556027-2972	1 192 473	604 473
Fastighets AB Valsverket	559083-1896	161 543	161 543
Kajfastigheter AB	559300-7106	14 100	10 100
Fastighets AB Guldbron	559300-7114	3 400	1 400
		1 952 519	1 358 519

Bolag	Säte	Kapitalandel %	Röstandel %	Antal andelar/aktier
Fastighets AB G-Mästaren	Stockholm	100	100	79 100
Stockholm Norra Station AB	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Charkuteristen	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Kylrummet	Stockholm	100	100	500
Langobardia AB	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Godsfinkan	Stockholm	100	100	50 000
Fastighets AB Grosshandlarvägen	Stockholm	100	100	240
Fastighets AB Valsverket	Stockholm	100	100	1 000
Kajfastigheter AB	Stockholm	100	100	25 000
Fastighets AB Guldbron	Stockholm	100	100	25 000

Not 9	Uppskjuten skattefordran	2023	2022
	Uppskjuten skatt på skattemässigt underskottsavdrag	-	186
		0	186

NOTER

Not 10	Fordringar hos dotterbolag	2023-12-31	2022-12-31
	Stockholm Norra Station AB	4	-
	Fastighets AB Charkuteristen	32 610	32 942
	Langobardia AB	7 563	3 543
	Fastighets AB G-Mästaren	396 554	332 071
	Fastighets AB Godsfinkan	26 189	24 632
	Fastighets AB Kylrummet	12 447	4 455
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	48 346	41 670
	Fastighets AB Valsverket	64 942	56 648
	Kajfastigheter AB	399 837	394 567
	Fastighets AB Guldbron	86 471	86 609
	Fastighets AB Hamburg	87 766	98 602
	Fastighets AB Flanören	5 653	3 110
	S:t Erik Tullhusen AB	172 122	162 438
	S:t Erik Frihamnen AB	10 869	16 782
		<u>1 351 373</u>	<u>1 258 069</u>

Not 11	Kortfristig skuld till Stockholms stad	2023-12-31	2022-12-31
	Koncernkonto	<u>1 602 372</u>	<u>1 505 839</u>
		<u>1 602 372</u>	<u>1 505 839</u>

Not 12	Skuld till dotterbolag	2023-12-31	2022-12-31
	Stockholm Norra Station AB	1 004	989
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	588 000	-
	Kajfastigheter AB	35	29
	Fastighets AB Guldbron	35	30
	Fastighets AB Valsverket	-	8 463
	Fastighets AB Hamburg	5 220	15 584
	Fastighets AB Flanören	-	1 694
	S:t Erik Frihamnen AB	14 554	30 960
		<u>608 848</u>	<u>57 749</u>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna personalkostnader	1 825	1 679
	Övriga kostnader	<u>592</u>	<u>-</u>
		<u>2 417</u>	<u>1 679</u>

Not 14 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 201 819 kronor (581 559 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 9 909 058 kronor (10 197 404 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 24 753 649 kronor (10 906 345 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 510 549 kronor (101 402 kronor) räntor till andra koncernbolag.

NOTER

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023	2022
Avsättningar	180	204
Avskrivningar	8	6
Realisationsresultat	-	-663 832
	<u>188</u>	<u>-663 622</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Verksamheten har fortsatt under 2024 med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Stockholm 2024 _____ - _____

Anette Scheibe Lorentzi
Ordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Magnus Thulin
Verkställande direktör

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 _____ - _____

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor