

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

**Till**  
Styrelsen

## Bokslut och årsredovisning 2023

### Förslag till beslut

- Redovisning av bokslut 2023 godkänns.
- Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

### Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Omsättning	310 562	260 049	352 124
Rörelsens kostnader	-218 838	-255 827	-240 348
Resultat efter avskrivningar	91 724	4 222	111 776
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>59 533</b>	<b>-41 160</b>	<b>95 530</b>
Investeringar	93 678	316 080	30 303

Resultat efter finansnetto uppgick till **60 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -41 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.

Årets omsättning uppgick till 311 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen. Utfallet ligger högre än helårsbudget om 260 mnkr, vilket framförallt förklaras av senarelagd försäljning av Postgården 2 och 4 samt att hyresgäster i Fastighets AB G-mästaren flyttade ut senare än beräknat.

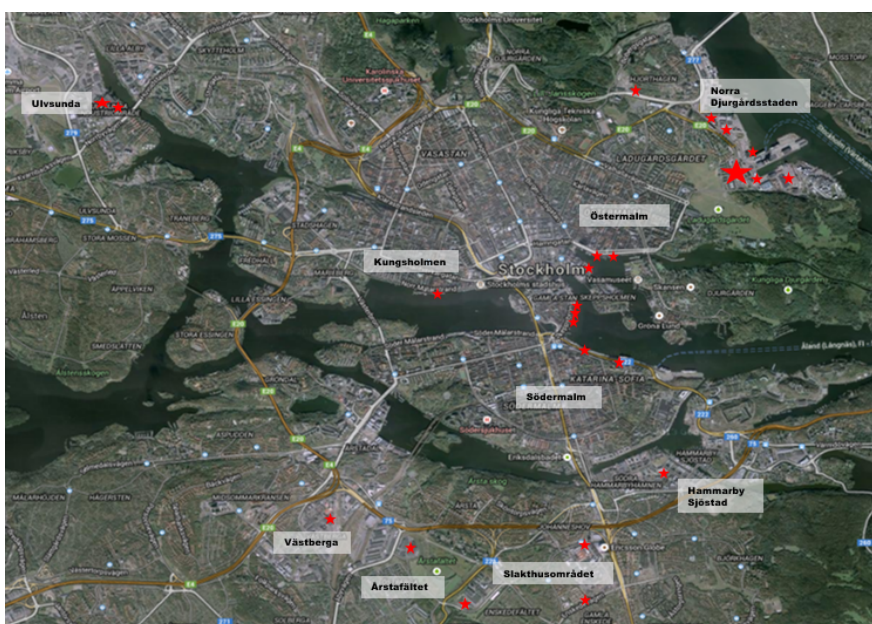
Per 31 december 2023 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 602 mnkr. Räntenettot om -32 mnkr ligger bättre än budgeterade -45 mnkr. Även här förklaras avvikelsen av senarelagd försäljning av två fastigheter samt senarelagd utflytt av hyresgäster. Dessutom lägre investeringstakt än budgeterat.

Årets investeringar om 94 mnkr är i huvudsak hänförliga till idrottsprojektet i Ulvsunda. Avvikelsen gentemot budgeterade 316 mnkr förklaras av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, bla med anledning av att Länsstyrelsen beslöt hemkalla detaljplanen vilket försenade antagandet av densamma.

## Ärendet

### Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutveckling AB hade vid årsskiftet 2023/2024 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 Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet till ca 3,5 mdkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under år 2023 har bolaget fortsatt arbeta med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelse från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet. De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Internkontrollplan för 2023 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i mars 2023. 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.

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

## Dotterbolagens verksamhet

### *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 framtagen 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 bryggeribygnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 23 000 kvadratmeter med fyra-fem fullstora idrottshallar, 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, där bolaget planerar för en byggrätt om 7 000 kvm.

### *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

detaljplanarbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga 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. Bolaget har under 2023 påbörjat evakuering av Postgården 2 och Postgården 4 inför kommande försäljning. Bolaget har tecknat avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde den 2 maj 2024. Ängsbotten 8 och Vasslan 4 kommer kvarstå i bolaget och är fullt uthyrda.

#### *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.

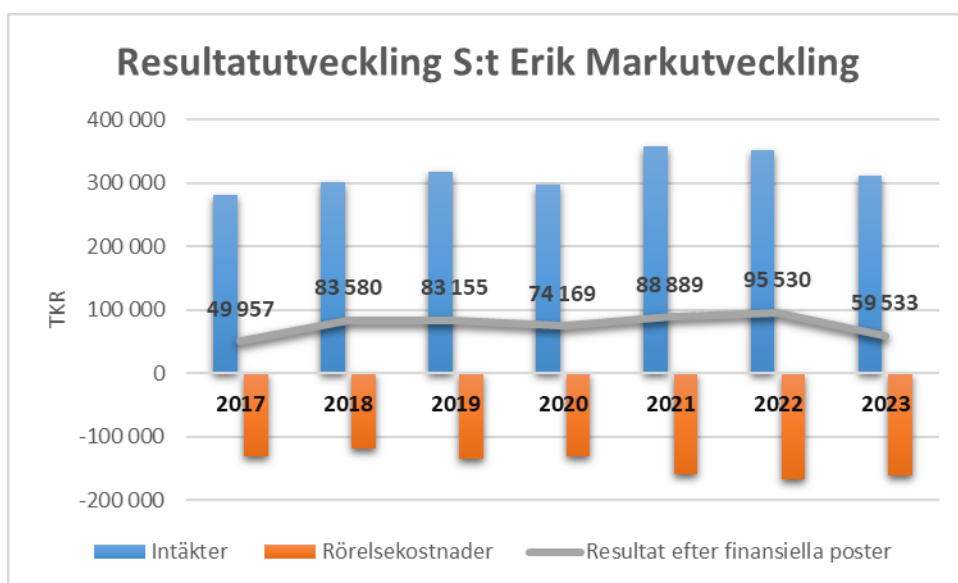
**Fastighets AB Hamburg** innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat. Fastigheten planeras inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för kommande skoländamål.

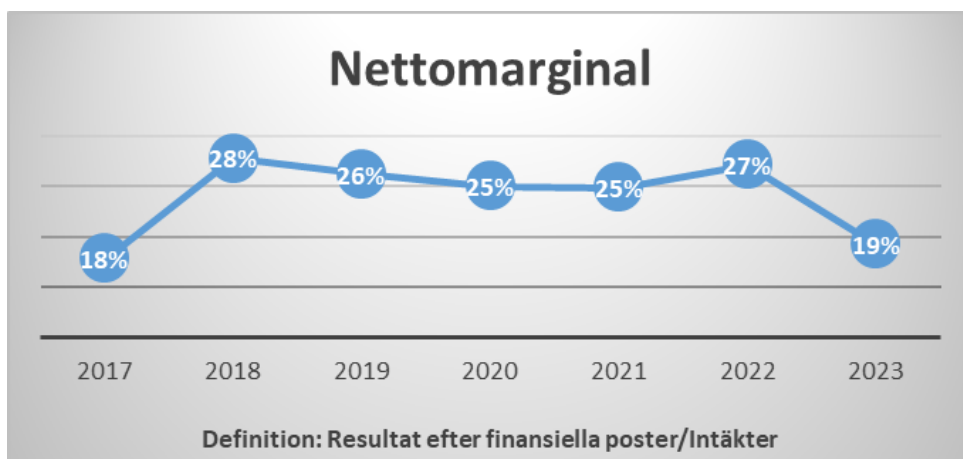
## Intäkter och kostnader

### Koncernen

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
<b>Omsättning</b>	<b>310 562</b>	260 049	352 124
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-218 838</b>	-255 827	-240 348
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>91 724</b>	4 222	111 776
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>59 533</b>	-41 160	95 530
<b>Investeringar</b>	<b>93 678</b>	316 080	30 303

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **59 533 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -41 160 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -41 mnkr.





Koncernens omsättning uppgick till 310,6 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	98,3 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	59,9 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	37,1 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	33,3 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	24,1 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	18,8 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	15,8 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	9,0 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,6 mnkr
- Langobardia AB,	4,8 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3,0 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,9 mnkr

Rörelsens totala kostnader inkl. avskrivningar uppgick till 218,8 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 255,8 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till att utranteringarna av delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver göras för att möjliggöra idrottsprojektet är senarelagda med anledning av förskjutning i projektstart.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgick till 161 mnkr för helåret, varav 148 mnkr avser driftskostnader såsom elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Rörelsens kostnader exkl avskrivningar ligger i nivå med budget. Driftskostnader i dotterbolagen är något högre än budget medan administrativa kostnader i moderbolaget är något lägre än budget.

Underhållskostnaderna uppgick till 13 mnkr, vilket motsvarar ca 60 kr/kvm, och ligger i nivå med budget. Löpande underhåll uppgick till 8 mnkr och planerat underhåll till 5 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs bl.a. av trygghetsåtgärder såsom taksäkerhet, byte av brandlarmscentral och utökad fasadbelysning. Bolaget har även bytt till LED-belysning i flera fastigheter.



Finansnettot om -32 mnkr ligger lägre än budgeterat finansnetto om -45 mnkr, vilket förklaras av senarelagd utflytt av hyresgäster i GM samt lägre investeringstakt än budgeterat. Räntan har även varit lägre än vad vi antog i budget. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

Årets investeringar uppgick till 94 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade 316 mnkr förklaras av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, bla med anledning av att Länsstyrelsen beslöt hemkalla detaljplanen vilket försenade antagandet av densamma. Idrottscentrums budget följs noggrant upp för att säkerhetsställa bibehållen kostnadsnivå i projektet. Under hösten har beslut fattats att projektet ska genomgå vissa ändringar för att säkerställa ekonomisk budget samt även förbättra förutsättningarna för projektets tidplan. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. Övriga investeringar i fastighetsbeståndet består av hyresgästanpassningar, 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.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 039 mnkr per 2023-12-31. Soliditeten uppgick till 12,1%.

Koncernens resultat- och balansräkning för 2023 återfinns i bilaga.

#### *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 samt kvartalsvisa kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

För moderbolaget uppgick resultat efter finansnetto till -12 825 tkr.

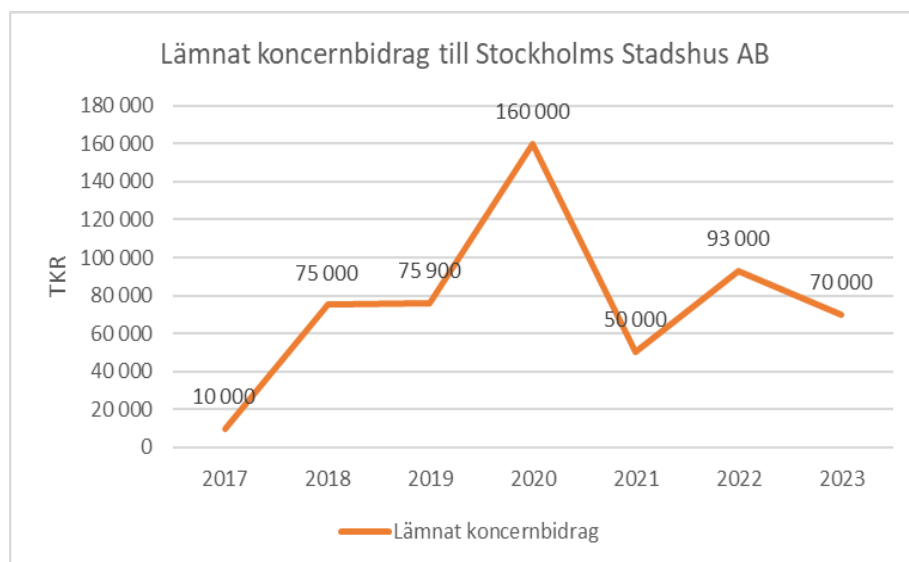
Den finansiella nettoskulden uppgick till 387 883 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -7 937 tkr.

Moderbolagets resultaträkning samt årsredovisning återfinns i bilaga. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2023 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga.

## Bokslutsdispositioner

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

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 104 989 tkr netto. Som en konsekvens av detta kan koncernbidrag om 70 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.



Utöver detta har koncernbidrag lämnats till SGA Fastigheter AB uppgående till 588 mnkr med anledning av kommande försäljning av fastigheterna Postgården 2 och 4.

## Uppföljning av ägardirektiv 2023

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*

## **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*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2023 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 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.*

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

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

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

- *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 2023 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag.

Åtterrapporeringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad utfallsrapport 2023, 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. Även uppföljning av affärsplan 2023 återfinns i bilaga.

Magnus Thulin  
tf VD

**Bilagor**

1. Resultaträkning 2023, koncernen
2. Balansräkning 2023, koncernen
3. Resultaträkning 2023, moderbolaget
4. Årsredovisning 2023
5. EYs rapport årsbokslut 2023
6. Utfallsrapport 2023
7. Uppföljning av intern kontroll 2023
8. Uppföljning av affärsplan 2023

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Magnus Thulin, tf VD

**Datum**

2024-02-29