

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2024

Förslag till beslut

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2024 godkänns.

Sammanfattning

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 senarelades till den 1 februari 2024. I januari 2024 tecknade parterna ytterligare ett tilläggsavtal med slutligt tillträde den 2 maj 2024.

I prognosen för 2024 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, för tertial 2 2024 uppgick till -16 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2024 beräknas uppgå till -36 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till -102 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 157 mnkr. Omsättningen för år 2024 beräknas uppgå till 237 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 88 mnkr och prognostiseras uppgå till 261 mnkr för helåret.

Ärendet

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2024-08-31 ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena

Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2023/2024 till ca 3 500 mnkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



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

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har idag ca 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som numer kallas Bryggeriet i Bromma. 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. 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 20 000 kvadratmeter med fyra 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, dans, fäktning m.m. Arbete med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler samt re-investeringar i ny infrastruktur kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

Den miljöskuld som finns inbyggd och kvarlämnad, sedan det bedrevs ett bryggeri i fastigheten, kommer succesivt att saneras.

För tillfället utreder bolaget förutsättningarna för att installera solceller på Gjutmästaren, där det finns reservation för inflygningen över Bromma.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 600 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Söderstaden. 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.

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga 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 bedriver ett detaljplanearbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar två tomträtter belägna vid Årstafältet, Vasslan 4, och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har den 2 maj 2024 överlåtit fastigheterna Postgården 2 och 4 till exploateringskontoret inför kommande stadsutveckling.

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 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. Bolaget tecknade i augusti i år avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som avser öppna upp en kulturevent och utställningsverksamhet med inriktning på Queer historia. Kvar återstår endast ca 700 kvm vakanta kontorsytor. Utbildningsförvaltningen har bedömt fastigheten olämplig för kommande skolverksamhet i området. Bolaget för dialog med exploateringskontoret kring lämplig användning och inriktning av fastigheten i kommande stadsutveckling.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, att arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån Stadens investeringsstrategi.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2023. För de 9 kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med första tertialet har uppföljning skett utan avvikelser för:

Kontinuerlig kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad
Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas

Regelbunden kontroll av projektledningens ekonomistyrning
Månadsvis kontroll av rekryteringsprocessen
Kontroll av att extern förvaltare har kontinuerlig uppföljning av
lagefterlevnad i förvaltningsentreprenaden
Kontroll av verksamheternas riskförebyggande arbete

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av en kontrollåtgärd,
vilken därmed kommer att följas upp igen vid årets slut:

Kontroll av att åtgärder i uppdaterad handlingsplan för förbättrat
NKI genomförs

Vi har beslutat att följande kontroller senareläggs till hösten 2024:

Kontroll av att extern förvaltare utför bevakning av hyresgästernas
förändrade kreditvärdighet
Kontroll av att extern förvaltare utför kontroll vid förändring av
styrelsens sammansättning hos hyresgäster

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, för tertial 2
2024 uppgick till -16 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto
för 2024 beräknas uppgå till -39 mnkr, exklusive
realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -56
mnkr. Den positiva avvikelsen gentemot budget kan främst
förklaras av att större delen av de utrangeringar som behöver göras i
Gjutmästaren 6 med anledning av ombyggnationer är senarelagda
till kommande år.

Koncernmässigt realisationsresultat, inklusive nedskrivning av
övervärde, för försäljning av Postgården 2 och 4 beräknas uppgå till
-102 mnkr.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 157 mnkr, varav
den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, S:t
Erik Tullhusen AB och S:t Erik Frihamnen AB. Prognostiserad
omsättning för koncernen år 2024 beräknas uppgå till 237 mnkr,
fördelad enligt följande per bolag:

Fastighets AB G-mästaren,	50 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB,	40 mnkr
S:t Erik Frihamnen,	33 mnkr
Fastighets AB Kylrummet,	29 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarv,	22 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan,	19 mnkr

Fastighets AB Valsverket,	18 mnkr
Fastighets AB Flanören,	10 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen,	6 mnkr
Langobardia AB,	5 mnkr
Fastighets AB Hamburg,	4 mnkr
S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren. Dels avflyttade Bauhaus tidigare än vad bolaget antog i budget, och dels räknar bolaget inte längre med att få in en ny aktör i Coromatics gamla lokal under innevarande år.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 107 mnkr för perioden och uppskattas till 163 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger lägre än budgeterade kostnader om 179 mnkr.

Av de prognostiserade rörelsekostnaderna om 163 mnkr avser 151 mnkr driftskostnader vilket är något högre än budget. Stora enskilda poster inom driftskostnader utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Driftkostnader i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen prognostiseras något högre än budget. I Fastighets AB G-mästaren har bolaget ökade kostnader för bevakning och drift av ventilationssystem och i Fastighets AB Grosshandlarvägen har bolaget högre driftskostnader med anledning av senarelagd datum för fastighetsöverlåtelsen.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 12 mnkr och ligger lägre än budgeterade 37 mnkr. Löpande underhåll uppskattas till 6 mnkr och planerat underhåll till 6 mnkr. Den absolut största delen av budgetavvikelsen avser saneringskostnader av byggnad på Gjutmästaren 6. Dessa var i budget upptagna som underhållskostnad. En vidare utredning under sommaren visar att det istället finns möjlighet att aktivera dessa utgifter. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver prognostiseras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Per 31 augusti 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 773 mnkr. För resterande tertiäl under 2024 har räntan bedömts utifrån

Stadens ränteprognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om –48 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 88 mnkr och prognostiseras uppgå till 261 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar 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.

Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Pripps bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällsta hamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena har startat under 2024 och området utvecklas etappvis flera år framöver.

Byggnaden är i huvudsak tomställd och den tidigare volymhandeln har flyttat ut. Fastighetens byggnader är uppförda 1970 och de infrastrukturella delarna har nått sin tekniska livslängd. De är dessutom inte anpassade för den användning den nya detaljplanen medger. Det krävs stora investeringar i vatten, avlopp, fjärrvärme, el samt styr- och regler.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 504 mnkr förklaras avvikelsen i huvudsak av senareläggning av produktionen av idrottscentret, där ett omtag med IDC 2.0 togs under hösten. Det beslutet betryggar både sluttiden i projektet, likväl skapar bättre förutsättningar för att hålla projektbudget. Men det gör att kostnader för projektet förskjuts något in i nuvarande budgetår. Under T1 fattades beslut om att beställa vissa förtida arbeten som projektering av bygghandlingar samt sanering och rivning, vilket ytterligare ökar mängden arbete och därmed kostnader för innevarande budgetår i jämförelse med budget. Beslut om förtida arbeten togs för att förbättra möjligheter till bibehållen tidplan.

Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader av gemensamma kostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 378 mnkr per 31 augusti 2024, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 7 mnkr. För helåret har räntan beräknats utifrån med Stadens ränteprognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -11 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2024 innehöll följande 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*

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarar uppställda mål och aktiviteter.

Magnus Thulin
Tf VD

Bilagor

1. Tertialrapport 2 2024 RR koncernen
2. Tertialrapport 2 2024 BR koncernen
3. Tertialrapport 2 2024 moderbolaget
4. ILS-rapport T2 2024

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magnus Thulin, Tf VD

Datum

2024-09-16