Tjänsteutlåtande
Styrelsen 2021-03-10
Ärende 7

Dnr 2021/10
Sid. 1 (5)
2021-02-23

Handläggare
Pär Sandström, tel. 0708-96 23 76
Fredrik Röjme, tel. 076-122 99 18
Patrik Dahlin, tel 076-122 99 19

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2020

Förslag till beslut

Förvaltningsrapporten för 2020 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Förvaltningsrapport 2020

S:t Erik Markutveckling har sju fastighetsägande dotterbolag. I denna förvaltnings-rapport ger bolaget en redovisning av de viktigaste förvaltningshändelser som skett i de olika bolagen under år 2020.

1. Fastighets AB Palmfelt Center, Slakthusområdet

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten Kylhuset 28. Byggnaden innehåller främst kontorslokaler och datahallar.

Bolaget har under 2020 iordningställt nytt massage- och omklädningsrum för SISAB. Avskiljning av parkeringshuset är slutfört och nytt ställverk är driftsatt i kontorshuset under hösten 2020. Bolaget har genomfört upphandling av entreprenad avseende hyresgästanpassning för Stockholm Parkering.

Fastighetens parkeringshus såldes under 2020 till exploateringsnämnden. Det har därefter rivits för att bl. a ge plats för en ny tunnelbaneuppgång.

Under året har nytt avtal tecknats med Stockholm Parkering om flytt inom fastigheten vilket innebär de utökar sin yta från 1 150 till 1 702 kvadratmeter. Beräknat tillträde är i april 2021.

Byggnaden har stora vakanser av förråds- och datahallsytor. Pandemin har lagt sordin på uthyrningsarbetet. Under slutskedet av året kan dock en viss förbättring skönjas och ett antal visningar har kunnat genomföras.

2. Fastighets AB Charkuteristen, Slakthusområdet

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6. Byggnaden innehåller kontorslokaler. Fastigheten är sedan den 1 maj 2019 fullt uthyrd till arbetsmarknads-förvaltningen.

Under år 2020 har underhåll av tegelfasaden samt underhåll av träfönster slutförts.

3. Langobardia AB, Västberga

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Langobardia AB innehar tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga med kontor och lager

Under 2020 har tak-, fasad- och fönsterrenovering utförts. Fönsterrenoveringen är i det närmsta slutförd. Tak- och fasadarbete har utförts på delar med störst underhållsbehov. Entréerna har fräschats upp, och nytt passagesystem installerats. Ventilation och värmeanläggning har kopplats upp med fjärrstyrning.

Två kontorslokaler om 160 kvm vardera blev vakanta efter en konkurs. För en av lokalerna finns en intresserad hyresgäst och en förhoppning om att teckna hyresavtal början av 2021.

Under senare del av året inkom en uppsägning av 65 kvm lager (tidigare lägenhet). Avsikten är att konvertera lokalen till kontor.

Socialförvaltningen har sagt upp sin lokal (975 kvm) för natthärbärge från årsskiftet 2020/2021 pga. att de inte fick förlängt bygglov för att driva sin verksamhet. Verksamheten är avslutad och avtalstiden sträckte sig till 2020-12-31.

4. Fastighets AB Godsfinkan, Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad innehållande kontor och skola.

Under 2020 har bolaget installerat reningsanläggning för fastighetens köldbärarsystem, genomfört byte av frekvensomformare samt renoverat fastighetens entrépartier.

Under andra tertialet har bolaget tecknat ett arrendeavtal med SISAB om utökad skolgård. Korttidsavtal har tecknats för två lokaler om vardera 228 kvm. Tre hyresavtal har förlängts på nya villkor.

5. Fastighets AB Kylrummet – Frihamnen

Bolaget förvärvade under år 2020 byggnaden Banankompaniet i Frihamnen av Stockholms Hamnar AB. Hyresgästen Liselotte Lööf flyttade ut ur sina kontorslokaler om 639 kvm i juli 2020. Banankompaniets hyresavtal upphörde den 31 januari 2021 varefter byggnaden är helt tomställd.

Bolaget har under 2020 tecknat erforderliga sidoleverantörsavtal samt utrett och beställt åtgärder för att kunna överta fastighetens system avseende passage, larm, styr och hiss.

Bolaget arbetar för att aktivera byggnaden för evenemangs- och konferenslokaler vilket ligger i linje med det pågående strategiarbete för livescener och kulturlokaler som staden håller på att ta fram. Att redan nu aktivera dessa lokaler bedöms ha en positiv inverkan på områdets framtida värdeutveckling. Bolaget arbetar med evakuering av Eventhouse AB från Palmfelt Center. Dialog förs med Eventhouse AB om förhyrning av hela byggnaden Banankompaniet för evenemangslokaler. Under hösten 2020 har det tagits fram handlingar för etablering av verksamheten samt byggkalkyler.

6. Fastighets AB G-mästaren, Ulvsunda

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9, Pripps bryggeri f d bryggeri i Ulvsunda. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels-, lager- och logistikfastighet. Av totalt närmare 100 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta är 45 000 kvadratmeter handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, Leos Lekland och Stockholm Vatten och Avfall.

Under 2020 har en mer tillgänglighetsanpassad gångväg har färdigställts för access ner till Hamngatan. Underhåll av asfalt och plattsättningar har utförts i en första etapp där det mest akuta behovet åtgärdats. Ritningar har tagits fram med förslag på förbättrande åtgärder avseende tillgänglighet och säkerhet för fastigheten. Åtgärderna avser tydligare gångstråk från tvärbanan till fastighetens entréer och planerats utföras till våren 2021.

Ett nytt Bauer system har installerats med syfte att rena framledande media i värme- och kylsystem för att minska slitaget på installationerna och minska energiförbrukningen. OVK-arbetet har varit omfattande men alla tidigare anmärkningar är nu åtgärdade. Ett omfattande arbete utförts med att koppla upp Ducar och avläsningsmätare i styrdatorn. Det förväntas ge bättre överblick över driftstatus och underlätta mätavläsningen.

Kajen på Hamngatan är i dåligt skick och armeringen riskerar att rosta. En utredning är påbörjad kring hela konstruktionen och den kommer pågå under 2021. I dagsläget har problemet åtgärdats temporärt.

Fastigheten har en hög uthyrningsgrad. Det är i princip bara knappt 2 000 kvm som är vakant. Med anledning av pågående detaljplanearbete har fastighetens samtliga avtal inventerats och en del reglerats. I princip har inget avtal längre löptid än till 2021-12-31.

Covid-19 har haft stor påverkan på några av fastighetens hyresgäster som har begärt hyreslättnader. Överenskommelser om hyresrabatter har träffats med flera hyresgäster och bolaget har ansökt om statligt stöd för 25 % av hyran i Q2.

Mathem har meddelat att de avser att flytta verksamheten till Larsboda. Förväntad utflyttning är 2022.

Under året har uthyrning för Materialmagasinet gjorts till Liljevalchs som sökte en lokal för förvaring av rekvisita och inventarier som skulle kunna återanvändas i andra sammanhang. Bakgrunden var ett samarbete mellan stadens stora kulturinstitutioner. Uthyrningen är ett framgångsrikt exempel på ett snabbfotat och bra uthyrningsarbete och ett bra samarbete inom staden.

Arbetet med den nya detaljplanen går vidare. Bolaget har valt att avsluta det tidigare arbetet med en detaljplan som omfattade hela fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9. För närvarande utreds omfattning och innehåll av en första detaljplanetapp avseende de befintliga byggnaderna och tidplan för denna tillsammans med idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Ett antagande av den nya detaljplanen ska enligt den tidigare tidplanen kunna ske Q1 2022. Hyresgästerna hålls löpande informerade om det pågående arbetet.

7. Fastighets AB Grosshandlarvägen, Årsta och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar tre tomträtter vid Årstafältet samt en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 40 000 kvadratmeter. Samtliga ytor är idag uthyrda.

Postgården 2 och Postgården 4 – Årsta

Under året har sprinkleranläggningen i Paddle Center kopplats ur, då det orsakade att vatten läckte ut på banorna. Sprinklern var inte ett krav ur brandsynpunkt.

Fastigheterna är fullt uthyrda. Med anledning av att stadens tidplan för detaljplanearbete på Årstafältet pågår diskussioner med Bolagets största hyresgäst, Martin & Servera, om en förlängning av hyresavtalen. Parallellt sker dialog med exploateringskontoret gällande förutsättningarna att behålla Martin & Serveras verksamhet, där bullerproblem varit föremål för diskussion. I dagsläget sträcker sig hyresavtalen fram till 2023.

Årstafältet är ett av stadens stora stadsutvecklingsprojekt. Bolaget berörs närmast i Fastighets AB Grosshandlarvägen med tomträtterna till Postgården 2 och 4.

Detaljplanen för Årstafältets etapp 2 södra, norra och etapp 3 hanteras i en gemensam entreprenad med tidigaste byggstart 2023. Etapperna berör Postgården 2 och 4 genom markavståenden, påverkan på utfartsförhållanden och störningar från entreprenader i grannskapet. Det största problemet är att bostadsbyggnationen förutsätter att industriell verksamhet på bolagets tomträtter inte alstrar industribuller över riktvärdena på bostadsprojekten.

Fastigheterna Postgården 2 och 4 tas i anspråk av fortsatt stadsutveckling tidigast 2027. Då verksamheten behöver vara avvecklad och evakuerad. Bolaget diskuterar därför kontinuerligt tidplan för verksamhetens avveckling och exploateringsnämndens förvärv och tillträde.

Vasslan 4 – Årsta
Under året har en spiraltrappa installerats för bättre access till taket. Den tidigare vägghängda trappan var en arbetsmiljörisk.

Ängsbotten 8 - Djurgårdstaden

Anmärkningar i OVK har åtgärdats.

Den vakanta lokalen om 720 kvm hyrts ut till Agape, en second-hand butik. De öppnade upp i november.

Avtalet med Dagab (Hemköp) har sagts upp, och förhandling har pågått under året. Parterna har i slutet av året kommit överens om en 3-årig förlängning, där hyran justerats från knappa 1000 kr/kvm till ca 1 600 kr/kvm. Det tillfälliga tidsbegränsade bygglovet för ändrad användning till dagligvaruförsäljning är förlängt från 2019-07-01–2024-06-30 och kan eventuellt förlängas ytterligare en period.

Norra Djurgårdsstaden är stadens enskilt största stadsutvecklingsprojekt som har pågått i många år. Bolagets fastighet Ängsbotten 8 ingår inte i något planarbete idag. På sikt kan fastigheten sannolikt planläggas för bostäder. Dialog förs med exploateringskontoret kring den fortsatta utvecklingen av området samt vilka avtalstider bolaget har att förhålla sig till (nu 2026). Exploateringskontoret har inte för avsikt att förvärva fastigheten från bolaget. Bolaget har via White arkitekter tagit fram en volymstudie för att utreda förutsättningarna för exploatering. Diskussioner förs med Micasa om ett gemensamt projekt som delvis skulle kunna utgöras av vård- och omsorgsboende, ca 6 000-9 000 kvm.