

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

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2021

Förslag till beslut

Förvaltningsrapporten för 2021 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Förvaltningsrapport 2021

S:t Erik Markutveckling har tolv fastighetsägande dotterbolag. I denna förvaltningsrapport ger bolaget en redovisning av de viktigaste förvaltningshändelser som skett i de olika bolagen under år 2021.

1. Fastighets AB Palmfelt Center

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller främst kontorslokaler och datahallar om ca 32 100 kvm.

I början av 2021 färdigställdes nya kontorslokaler för Stockholm Parkering. Bolaget har även hyrt ut och utfört hyresgästanpassning åt Profina Holding AB samt tecknat en femårig förlängning med serviceförvaltningen. Omförhandlingen innebär viss hyresgästanpassning som planeras ske under första halvåret 2022.

Detaljplan etapp 2a "Kulturkvarteren" i Slakthusområdet startade genom start-PM i stadsbyggnadsnämnden i hösten 2020. Bolaget har deltagit i planarbetet och planförslaget kommer att gå ut på samråd i april-maj 2022.

S:t Erik Markutveckling har under hösten tecknat avtal om försäljning av Palmfelt Center till Atrium Ljungberg villkorat av KF-beslut under första halvåret 2022. Förväntat frånträde sker i april 2022. Förberedande arbete för frånträdet påbörjades under slutet av året.

S:t Erik Markutveckling AB	Org.nr 556064-5813	Telefon 08-508 290 00	Fax 08-508 290 80	Ingår i koncernen
Postadress 105 35 STOCKHOLM	Besöksadress Kaplansbacken 10	E-post info@sterikmark.se		Stockholms Stadshus AB

2. Fastighets AB Charkuteristen

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontorslokaler och är fullt uthyrd till arbetsmarknadsförvaltningen. Under år 2021 är en mindre hyresgäst Anpassning för bättre tillgänglighet utförd som bekostas av hyresgästen via hyrestillägg. Bolaget deltar i arbetet kring ny detaljplan med förslag på utökad kontorsvolym på fastigheten om totalt cirka 7 000 kvm.

3. S:t Erik Tullhusen AB

S:t Erik Markutveckling förvärvade S:t Erik Tullhusen AB från Stockholms Hamn AB (Hamnen) den 3 maj 2021 med byggnaderna Stora Tullhuset och Stadsgårdsterminalen på Stadsgårdskajen samt Tullhus 1-3 på Skeppsbron. Byggnaderna innehåller bl. a restauranger och Fotografiska Museet. Stadsgårdsterminalen är tomställd. Marken är upplåten med arrende.

Bolaget har under året tillsammans med Hamnen fokuserat på att ta fram lösningar för att separera byggnaderna tekniskt från Hamnens tekniska infrastruktur, tecknat erforderliga sidoleverantörsavtal och tillsammans med Hamnen arbetat med få anmärkningar från myndighetsbesiktningar åtgärdade.

I Stadsgårdsterminalen har Bolaget fått tillfälligt bygglov för kulturändamål och har under februari 2022 tecknat hyresavtal med kulturaktören Kollektivet Livet AB som ska driva kulturverksamhet i byggnaden.

4. Fastighets AB Flanören

S:t Erik Markutveckling förvärvade Fastighets AB Flanören från Hamnen den 3 maj 2021 med byggnaderna Orangeriet på Norr Mälarstrand, Tullhuset på Blasieholmen samt Celsinghuset och en Glasskiosk på Strandvägskajen. Byggnaderna innehåller restauranger och samt ett platskontor åt Storstockholms Lokaltrafik. Marken är upplåten med arrende på Norr Mälarstrand och Blasieholmen. På Strandvägen ligger byggnaderna på allmän platsmark varför Bolaget erhållit tidsbegränsad allmänplatsupplåtelse för dessa.

Bolaget har under året tecknat erforderliga sidoleverantörsavtal och tillsammans med Hamnen arbetat med få anmärkningar från myndighetsbesiktningar åtgärdade.

5. S:t Erik Frihamnen AB

S:t Erik Markutveckling förvärvade S:t Erik Frihamnen AB från Hamnen den 3 maj 2021 med 17 byggnader i Frihamnen samt Kommunhuset i Värtahamnen. Byggnaderna kommer att förvaltas under 5-10 år för att därefter överlåtas till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Byggnaderna innehåller bl. a kontor, lager samt padel. Marken är upplåten med arrende.

Bolaget har under året tillsammans med Hamnen fokuserat på att ta fram lösningar för att separera byggnaderna tekniskt från Hamnens tekniska infrastruktur, tecknat erforderliga sidoleverantörsavtal och tillsammans med Hamnen arbetat med få anmärkningar från myndighetsbesiktningar åtgärdade.

6. Fastighets AB Kylrummet

Bolaget äger byggnaden Banankompaniet i Frihamnen med sammanlagd uthyrningsbar area på ca 3 680 kvadratmeter kontor och lager. Den 3 maj 2021 förvärvade Bolaget även byggnaden Magasin 1 från Hamnen med kontor och lager om totalt ca 7 825 kvm. Bägge byggnaderna är upplåtna med arrende.

Bolaget har under året tillsammans med Hamnen fokuserat på att ta fram lösningar för att separera byggnaderna tekniskt från Hamnens tekniska infrastruktur samt teckna erforderliga sidoleverantörsavtal för Magasin 1. Dialog har även förts med Hamnen gällande el- och kylförsörjning för Magasin 1.

I Magasin 1 har Bolaget hyrt ut ca 2 300 kvm till Uppsala Auktionskammare, f d Bild & Ljudmedias lokal. Uppsala Auktionskammare kommer nyttja lokalen som visningslokal och säkerhetslager för auktionsföremål.

Hyresgästen Banankompaniets hyresavtal upphörde den 31 januari 2021 varefter byggnaden är helt tomställd. Bolaget utreder nu olika konceptinriktningar för byggnaden.

7. Fastighets AB Hamburg

Bolaget förvärvades den 16 juni 2021 från Orvaus AB. Bolaget innehar tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen som är bebyggd med en kontorsbyggnad om ca 5 000 kvm med inslag av restaurang och utbildning i bottenvåningen. Förvärvet syftar till att möjliggöra för en skola.

Under året har Bolaget tecknat erforderliga serviceavtal samt följt upp säljaren åtagande med åtgärder av anmärkningar på utförda myndighetsbesiktningar.

Byggnaden har stora vakanser och Bolaget har tecknat avtal med en uthyrningskonsult för att ett mer aktivt uthyrningsarbete.

8. Langobardia AB

Langobardia AB innehar tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga med kontor och lager om ca 4 000 kvm.

Renoveringen av fastighetens fönster är slutförd under året. Fastighetens dagvatten- och avloppssystem har filmats och utredningen visar att rören är i behov av utbyte.

Vissa vakanser finns i byggnaden. Bolaget har i slutet av året tecknat avtal med en uthyrningskonsult som ska arbeta med de vakanta lokalerna.

Bolaget har tecknat överenskommelser hyresrabatt med en hyresgäst pga. Covid-19 och beviljats statligt hyresstöd med 50 % av rabatterad hyra.

9. Fastighets AB Godsfinkan

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med totalt ca 8 900 kvm uthyrbar area, varav 2 540 kvm avser skola.

SISAB har under vår och sommar iordningställt den utökade skolgården på tidigare parkeringsytor. Som en följd av detta har även tillgängligheten till kontorsbyggnaderna förändrats något. En utredning pågår avseende möjligheten att ändra användningen även i de två övriga huskropparna för utbildningsverksamhet.

10. Fastighets AB G-mästaren

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9, Pripps bryggeri f d bryggeri i Ulvsunda.

Under 2021 har ett omfattande tillgänglighet- och trafiksäkerhetsprojekt färdigställts, där framförallt gångvägar från tvärbanan till fastighetens entréer tydliggjorts. En ny energikartläggning är utförd med fokus på installationer som inte omfattas av det kommande idrottsprojektet.

Fastigheten har en hög uthyrningsgrad. Under året nya avtal tecknats med Bromma Indoor, en golf-simulator aktör samt ett mikrobryggeri. Under sommaren etablerades en utomhusrestaurang vid vattnet nedanför Stockholm Vatten. Covid-19 har under 2021 fortsatt haft stor påverkan på några av fastighetens hyresgäster.

Efter förhandlingar med stadsbyggnads- och exploateringskontor under sommaren och hösten omfattar pågående detaljplanearbete nu hela fastigheten, men ger inga nya byggrätter på obebyggd mark. I första etappen etableras idrottsanläggningen, två mindre parker, förbättrad tillgänglighet och anslutningar till omgivande områden genom utbyggnad av gång- och cykelvägar. Nya användningar kommer att vara möjliga för alla byggnader.

Idrottsprojektet fortsätter i samarbete med idrottsförvaltningen med diskussioner kring utformning, tidplan mm. Arbetet med att samordna beslutsprocess och tidplan med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fortsätter också.

11. Fastighets AB Valsverket

Bolaget förvärvades den 30 mars 2021 från Sagax AB. Bolaget innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda, bebyggd med en lager/logistikbyggnad. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 16 000 kvm. Förvärvet syftar till att möjliggöra för en skola.

Under året har stora insatser lagts på åtgärder för att motverka inbrott, i form av bommar samt larminstallationer och bevakning.

Dialog förs med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren kring tidplan för fortsatt stadsutveckling. Byggnaderna är vakanta och uthyrningsarbetet är prioriterat.

12. Fastighets AB Grosshandlarvägen

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar tre tomträtter vid Årstafältet samt en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 40 000 kvm. Byggnaderna är fullt uthyrda.

Fastigheterna på Årstafältet berörs av detaljplanetapp 2-3 och 7 i stadsutvecklingsprojektet Årstafältet. Bolaget har förhandlat med exploateringsnämnden om ett förvärv av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde 2023. Byggnaderna ska därefter rivas.

För Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden har Bolaget tagit fram en volymstudie för att utveckla fastigheten med ett slutet bostadskvarter om ca 20 000 kvm BTA. Bolaget fortsätter att utreda fastighetens utvecklingspotential och har under hösten ansökt om markanvisning för bostadsändamål.