

Handläggare  
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till  
Styrelsen

## Budget och affärsplan 2020

### Förslag till beslut

1. Förslag till budget och affärsplan 2020 godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2020 uppgår till 3 400 mnkr, med fördelning enligt redovisat förslag.

Åsa Wigfeldt

### Ärendet

Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2020 med inriktning för åren 2021-2022 den 9 oktober 2019. Stockholms kommunfullmäktige kommer den 20-21 november 2019 att besluta om budgeten. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten, som ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige, utgör underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Utifrån visionen "Möjligheternas Stockholm" redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

#### **1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*
- *I Stockholm får människor stödinsatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*

---

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

- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

## **2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

## **3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2019. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar, utöver vad som redan beslutats om, ingår inte i budgetförslaget.

### **Ägardirektiv för 2020-2022**

Bolaget ska

#### ***En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla***

- *i större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.*

#### ***En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden***

- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter.*

S:t Erik Markutveckling AB	2019	2020	2021	2022
Resultat efter finansnetto, mnkr	53	62	66	75
Investeringar, mnkr	80	41	245	8

### **Kommunfullmäktiges indikatorer**

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2020	KF:s årsmål 2021	KF:s årsmål 2022
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och självförsörjning är kort	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 000	9 000	9 000

	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
<b>Obligatorisk bolagsindikator</b>				
2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	El- och värmeproduktion baserad på solenergi	3 420 MWh	3 800 MWh	4 180 MWh
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	2% effektivisering relativt 2018	3% effektivisering relativt 2018	4% effektivisering relativt 2018
	Totalt köpt energi i stadens verksamheter	1 945 GWh	1 945 GWh	1 945 GWh
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	90%	90%	90%
<b>Obligatorisk bolagsindikator</b>				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
	Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse

Bolagets mål och uppgifter enligt förslag till kommunfullmäktiges beslut

*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 löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. 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 exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 5.

S:t Erik Markutvecklings styrelse antog nuvarande internkontrollplan under februari 2019 och bolaget har sedan dess kontinuerligt arbetat med riskanalys och uppföljning enligt denna. Vid årets slut kommer slutlig uppföljning och utvärdering göras av den interna kontrollen för år 2019. I samband med det första styrelsemötet år 2020 kommer 2020 års internkontrollplan därefter föreläggas styrelsen för beslut.

## ***Budget 2020***

### **Marknadssituationen**

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 12 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedömdes till ca 3 800 mnkr vid årsskiftet 2018/2019.

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

### ***S:t Erik Markutvecklings dotterbolag***

#### *Slakthusområdet*

**Fastighets AB Palmfelt Center** äger tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa vakanser i lokalernas datahallar och kontor, vilket är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar i form av hyresgästanpassning.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast i slutet av 2023.

I december 2018 träffade Fastighets AB Palmfelt Center avtal om att sälja fastighetens parkeringshus till exploateringsnämnden. Bakgrunden är att den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att anlägga en uppgång på den plats där parkeringshuset idag är beläget. Försäljningsavtalet godkändes i exploateringsnämnden och S:t Erik Markutvecklings styrelse i december 2018 och godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019. Frånträdet är planerat till den 31 januari 2020.

**Fastighets AB Charkuteristen** äger tomträtten Isterbandet 6 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 2 200 kvm uthyrbara lokaler. Sedan våren 2019 är hela byggnaden uthyrd till Arbetsmarknadsförvaltningen.

I slutet av augusti 2018 träffade Staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges Atrium Ljungberg möjlighet att förhandla om att få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakueringen av hyresgästerna och utveckla hela eller delar av Stockholms Livsmedelscentrum. Avsiktsförklaringen godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik Markutveckling under oktober månad 2018. Avtal godkändes i januari 2019 av Atrium Ljungbergs styrelse, och i februari 2019 av S:t Erik Markutvecklings styrelse. Kommunfullmäktige godkände affären den 6 maj 2019. Frånträdet av **Fastighets AB Runda Huset**, innehållande Kylhuset 15, skedde den 11 juni 2019.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings 2 kvarstående kontorsfastigheter i Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

#### *Ulvsunda*

**Fastighets AB G-mästaren** – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet med 100 000 kvm tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för CityGross, Bauhaus och ÖoB, medan bl a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Andys Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Sedan 2015 är Stockholm Vatten och Avfall AB ny hyresgäst med lagerlokaler, fordonsförråd samt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

Arbetet med ny detaljplan i Ulvsunda pågår och så kallat plansamråd pågår 29 oktober – 10 december 2019. Arbetet som startade under 2018 har fortsatt under 2019 med målsättning om ett antagande under Q1 2022. Fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 antas behållas till 2022.

Under andra tertialet 2017 träffades en överenskommelse om bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen skedde under andra tertialet 2018, medan tillträdet av tomträtten planeras ske i början av 2021.

#### *Västberga*

S:t Erik Markutveckling förvärvade år 2014 **Langobardia AB**, som äger en tomträtt med ca 2 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Stockholms stads socialtjänstförvaltning hyr i dagsläget ungefär halva lokalytan. Under år 2020 kommer arbete med underhåll av fastigheten att fortsätta.

#### *Hammarby Sjöstad*

S:t Erik Markutveckling förvärvade under december 2014 dotterbolaget **Fastighets AB Godsfinan**, en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre kontorsbyggnader. Ett av syftena med förvärvet var möjligheten att bygga om en av byggnaderna till skola, där uthyrning skett till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Efter ombyggnad startade skolverksamheten i lokalerna från höstterminen 2016. Uthyrning av mindre, vakanta, lokaler är en prioriterad fråga. Bolaget bedömer att mindre hyresgästpassningar är nödvändiga innan uthyrning kan ske, vilka budgeterats för under 2020.

#### *Årsta/Norra Djurgårdsstaden*

S:t Erik Markutveckling förvärvade dotterbolaget **Fastighets AB Grosshandlarvägen** i november 2015. Bolaget äger bebyggda tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Under 2017 förvärvades ytterligare en tomträtt som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tre tomträtter vid Årstafältet. Bolagets lokaler är fullt uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

I dotterbolagen **Stockholm Norra Station AB**, **Fastighets AB Kylrummet**, **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets**

**AB Gavia** bedrivs i dagsläget ingen verksamhet. De fyra sistnämnda bolagen kommer under 2020 att fusioneras med moderbolaget S:t Erik Markutveckling.

### **Strategier**

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

I bilaga 4 redovisas förslag till affärsplan som närmare beskriver bolagets kort- och långsiktiga mål.

### **Budget 2020**

Föreliggande förslag till budget för år 2020 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2019, samt resultatkrav 2020 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2020.

**Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till 62 284 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 62 mkr. Realisationsresultatet budgeteras till 26 mkr och är hänförlig till försäljning av p-hus i Fastighets AB Palmfelt Center som beräknas ske i månadsskiftet januari/februari 2020.**

Under den period som S:t Erik Markutveckling ägt fastigheter/fastighetsbolag i stadsutvecklingsområden har budgeterat resultat innehållit stor osäkerhet, initialt pga Fastighets AB G-mästarens omvandling från bryggeri till handelsplats, men under senare år också osäkerheten i samband med förvärv av nya fastigheter och fastighetsbolag och utvecklingen av de områden där dessa fastigheter är belägna.

Dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center träffade i december 2018 avtal om att sälja fastighetens parkeringshus till exploateringsnämnden. Bakgrunden är att den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att anlägga en uppgång på den plats där parkeringshuset idag är beläget. Försäljningsavtalet godkändes i exploateringsnämnden och S:t Erik Markutvecklings styrelse i december 2018 och godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019. Frånträdet är planerat till den 31 januari 2020. I budget 2020 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

I budget har ränta antagits i enlighet med prognos från staden. Vidare görs antaganden om att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan, uppkommer.

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet, förutom de förändringar som anges ovan, har inte beaktats i denna budget.

<b>Sammanfattning (tkr)</b>	<b>Budget 2020</b>	Prognos 2019
Omsättning	<b>295 066</b>	306 639
Rörelsens kostnader	<b>-134 476</b>	-137 298
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>62 284</b>	<b>69 451</b>
Investeringar:	<b>41 000</b>	80 295

De lägre intäkterna under år 2020, relativt år 2019, är främst hänförligt till två försäljningar. Fastighets AB Runda Huset frånträdde i juni 2019 och parkeringshuset i Fastighets AB Palmfelt Center förväntas frånträdas 31 januari 2020. Även kostnaderna budgeteras lägre för 2020 än prognostiserade kostnader för 2019.

## **Intäkter och kostnader**

### Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2020 uppgå till 295 mnkr, fördelat enligt följande:

- \* Fastighets AB G-mästaren: 122 mnkr
- \* Fastighets AB Palmfelt Center: 88 mnkr
- \* Fastighets AB Grosshandlarvägen: 53 mnkr
- \* Fastighets AB Godsfinkan: 21 mnkr
- \* Fastighets AB Langobardia: 5 mnkr
- \* Fastighets AB Charkuteristen: 5 mnkr
- \* S:t Erik Markutveckling: 1 mnkr

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 134 mnkr, varav 109 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

**Underhållskostnader** budgeteras till 25 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 6 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 19 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv och trygg handelsplats. Bland annat budgeteras för ökad belysning i parken nedanför Stockholm Vatten och Avfalls huvudkontor samt markåtgärder såsom gångvägar, vägbulor och lagning av potthål. I Fastighets AB Grosshandlarvägen budgeteras för reparation av ställverk, fönsterrenovering och underhåll av sprinklers. I Langobardia AB budgeteras för underhåll av fönster och fasad.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2020 uppgår till -24 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden under juni 2019.

Koncernens **investeringar** under 2020 budgeteras till 41 mnkr och består främst av hyresgästanpassningar och detaljplanearbete inför kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis består investeringarna av:

Fastighets AB Palmfelt Center	23,0 mnkr
Fastighets AB G-mästaren	12,0 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	4,5 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	1,0 mnkr
Langobardia AB	0,5 mnkr

**Totalt: 41,0 mnkr**

I bolagets tidigare treårsplan, upprättad i mars 2019 föreslogs investeringar om 41 mnkr, vilket också är fastställt som investeringsram 2020 av Kommunfullmäktige.

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 109 mnkr vid utgången av år 2020. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 400 mnkr. Se även bilaga 3.

#### Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerering av gemensamma konsultkostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader. Budgeterade konsultinsatser under 2020 avser främst utveckling av administrativa rutiner samt inhyrd fastighetschef under pågående vakans.

#### Bilagor

*Bilaga 1 Resultaträkning (Koncern)*

*Bilaga 2 Resultaträkning (Moderbolag)*

*Bilaga 3 Limiter 2020*

*Bilaga 3b Fördelning av limiter 2020*

*Bilaga 4 Affärsplan 2020*

*Bilaga 5 Verksamhetsplan 2020*