

Handläggare  
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till  
Styrelsen  
2020-12-18

## **Budget och affärsplan 2021**

### **Förslag till beslut**

1. Förslag till budget och affärsplan 2021 godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2021 uppgår till 3 400 mnkr, med fördelning enligt redovisat förslag.

Åsa Wigfeldt

### **Ärendet**

Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2021 med inriktning för åren 2022-2023 den 11 november 2020. Stockholms kommunfullmäktige kommer den 14-15 december 2020 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 i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *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 2020. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar, utöver vad som redan beslutats om, ingår inte i budgetförslaget.

### Ägardirektiv för 2021-2023

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 bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*
- *vid behov utföra fastighetsförvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden*
- *i samverkan med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och stadsbyggnadsnämnden, arbeta för möjligheten för externa aktörer att uppföra, drifva och utveckla idrottsanläggningar.*

S:t Erik Markutveckling AB	2020	2021	2022	2023
Resultat efter finansnetto, mnkr	62	70	70	77
Investeringar, mnkr	41	370	30	17

**Kommunfullmäktiges indikatorer**

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2021	KF:s årsmål 2022	KF:s årsmål 2023
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunskaper är kort	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 000	9 000	9 000
<b>Obligatorisk nämndindikator</b>				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	El- och värmeproduktion baserad på solenergi	4 560MWh	5 320MWh	6 080MWh
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	3 % energieffektivisering relativt 2018	4 % energieffektivisering relativt 2018	5 % energieffektivisering relativt 2018
	Totalt köpt energi i stadens verksamheter	1945 GWh	1945 GWh	1945 GWh
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Aktivt Medskapande-index	82	83	83
	Index Bra arbetsgivare	84	84	84
<b>Obligatorisk nämndindikator</b>				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/ styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/ styrelse
	Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/ 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 kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

*Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.*

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 mars 2020 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 2020. I samband med budget 2021 kommer 2021 års internkontrollplan föreläggas styrelsen för beslut.

## Marknadssituation

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 195 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga och Frihamnen. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppskattades per årsskiftet 2019/2020 till ca 4,2 mdkr.

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

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

#### *Slakthusområdet*

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

**Fastighets AB Palmfelt Center** äger tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 32 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa mindre kontorsvakanser. I byggandens datahallar uppgår kapacitetsvakansen till närmare 50 procent varför uthyrning är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgästpassning.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4 000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer den första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2023.

**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.

#### *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 City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan bl. a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Leo's 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 den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under Q1 2022.

Under 2017 träffades en överenskommelse om bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvade genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och sålde obebyggd mark. Försäljningen skedde under andra tertialet 2018, medan tillträde av tomträtten är planerad till mars 2021.

### *Västberga*

**Langobardia AB** äger en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat. Sedvanligt underhåll av fastigheten fortsätter under nästa år.

### *Hammarby Sjöstad*

**Fastighets AB Godsfinkan** är en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar. Ett av syftena med förvärvet var möjligheten att bygga om en av huskropparna till skola, där. Efter ombyggnad har uthyrning skett till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som startade skolverksamheten i lokalerna från höstterminen 2016. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriteras. SISAB utreder möjligheten att bygga om de två kontorshuskropparna för skolverksamhet.

### *Årsta/Norra Djurgårdsstaden*

**Fastighets AB Grosshandlarvägen** äger bebyggda tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Bolagets lokaler är fullt uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

### *Frihamnen*

**Fastighets AB Kylrummet** förvärvade den 1 juli 2020 en byggnad i Frihamnen. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Byggnaden kommer att byggas om under 2021 och ny hyresgäst beräknas flytta in 2022.

## **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 2021**

Föreliggande förslag till budget för år 2021 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2020, samt resultatkrav 2021 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2021.

**Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till 70 132 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 70 mnkr.**

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.

Under 2017 träffade bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. Bolaget förvärvade en bebyggd tomträtt via bolagsförvärv och sålde obebyggd mark. Frånträde av marken skedde under andra tertialet 2018. Tillträde till tomträten planeras ske i mars 2021. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. I budget 2021 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 2021</b>	Prognos 2020
Omsättning	<b>300 678</b>	295 401
Rörelsens kostnader	<b>-135 243</b>	-133 865
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>70 132</b>	<b>70 401</b>
Investeringar:	<b>370 000</b>	43 300

## Intäkter och kostnader

### Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2021 uppgå till 301 mnkr, fördelat enligt följande:

- \* Fastighets AB G-mästaren: 127 mnkr
- \* Fastighets AB Palmfelt Center: 86 mnkr
- \* Fastighets AB Grosshandlarvägen: 56 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. Med anledning av Covid-19 budgeteras en hyresförlust om 1,3 mnkr.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 135 mnkr, varav 118 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

**Underhållskostnader** budgeteras till 17 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 6 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 11 mnkr. Drygt hälften av det planerade underhållet är hänförligt till åtgärder i bolagets fastighet i Ulvsunda där stort fokus kommer att läggas på tillgänglighet och trafiksäkerhet. Bl a budgeteras för avsmalningar av körbanor, tillförande av farthinder, uppmärkning av gångpassager och ny skyltning. För att öka tryggheten för hyresgästerna budgeteras även ett nytt låssystem i Palmfelt Center samt trappbelysning i bolagets fastighet i Hammarby Sjöstad.

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 2021 uppgår till -20 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden.

Koncernens **investeringar** under 2021 budgeteras till 370 mnkr, varav 220 mnkr avser förvärv av ett bolag med beräknat tillträde i mars 2021. Resterande del av investeringarna består främst av hyresgästpassningar samt arbete med detaljplan inför kommande stadsutveckling. Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis består investeringarna av:

S:t Erik Markutveckling AB	220,0 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	96,0 mnkr
Fastighets AB G-mästaren	22,8 mnkr
Fastighets AB Palmfelt Center	20,8 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	2,1 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	4,0 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	2,8 mnkr
Langobardia AB	1,8 mnkr
<b>Totalt:</b>	<b>370,0 mnkr</b>

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 507 mnkr vid utgången av år 2021. 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 vidarefakturerings av gemensamma konsultkostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader. Under 2021 budgeteras lägre konsultinsatser än tidigare då bolaget har anställt personal som tidigare köpts in på konsultbasis.

#### Bilagor

*Bilaga 1 Resultaträkning (Koncern)*

*Bilaga 2 Resultaträkning (Moderbolag)*

*Bilaga 3 Limiter 2021*

*Bilaga 3b Fördelning av limiter 2021*

*Bilaga 4 Affärsplan 2021*

*Bilaga 5 Verksamhetsplan 2021*