

Handläggare  
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till  
Styrelsen

## Underlag för budget 2021 med inriktning 2022-2023

### Förslag till beslut

Förslag till underlag för budget 2021 med inriktning 2022-2023 godkänns.

Åsa Wigfeldt

### Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2021 med inriktning 2022-2023. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2021 med inriktning 2022-2023. Föreliggande förslag till plan för 2021-2023 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2019, budget 2020 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2020.

### Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
Omsättning	317 606	295 066	316 067	313 925	308 418
Rörelsens kostnader exkl avskr	-135 806	-134 476	-131 196	-133 649	-126 336
Resultat före finansnetto:	103 415	85 962	105 747	98 499	103 268
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>83 155</b>	<b>62 284</b>	<b>85 341</b>	<b>76 435</b>	<b>81 170</b>
Investeringar:	57 845	41 000	239 700	28 400	17 100

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet 2019/2020 till ca 4,2 mdkr.

I slutet av augusti 2018 träffade Staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. Kommunfullmäktige godkände affären den 6 maj 2019. Atrium Ljungberg har enligt avtalet en option att under vissa villkor förvärva Fastighets AB Palmfelt Center. Optionen kan påkallas fr.o.m. 2021-12-31 och sex månader framåt. Ett eventuellt påkallande av option är inte beaktad i treårsplanen.

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

#### *Ulvsunda*

Fastighets AB G-mästarens fastigheter Gjutmästaren 6 och 9 har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välplacerad handelsplats med butikslokaler för CityGross, Bauhaus och ÖoB i fastighetens lokaler. Även systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall är hyresgäst och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager. Med undantag för en mindre kontorslokal samt en butiklokal om ca 1 500 kvm är fastigheten fullt uthyrd.

Arbetet med ny detaljplan i Ulvsunda pågår och så kallat plansamråd hölls under Q4 2019. Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under Q1 2022. Försäljningen av bolaget beräknas starta under andra halvåret 2020. Överlåtelsen beräknas ske i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Då detaljerna rörande överlåtelsen och tidpunkten för detta ännu inte är beslutade ingår bolaget i treårsplanen tom 2023.

#### *Slakthusområdet*

I Slakthusområdet äger S:t Erik Markutveckling två tomträtter via dotterbolagen **Fastighets AB Palmfelt Center** och **Fastighets AB Charkuteristen**. Fastigheterna innehåller främst kontorslokaler, men även datahallar. Total uthyrningsbar yta uppgår till ca 50 000 kvm. Vissa vakanser föreligger i kontorslokaler och datahallar. Uthyrningsarbete är en prioriterad fråga.

Flera av stadens förvaltningar och bolag, bland annat Stockholm Parkering AB, Serviceförvaltningen, Bostadsförmedlingen och SISAB är hyresgäster i bolagets fastigheter i området. Under 2019 flyttade även Arbetsmarknadsförvaltningen och Idrottsförvaltningen in i bolagets lokaler.

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 år 2022.

#### *Västberga*

**Langobardia AB** äger en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd.

### *Hammarby Sjöstad*

**Fastighets AB Godsfinkan** äger en tomträtt belägen i Hammarby Sjöstad. På tomträten finns tre kontorsbyggnader med en total uthyrbar yta på ca 8 000 kvm. En av byggnaderna, ca 2 800 kvm, har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola.

### *Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden*

**Fastighets AB Grosshandlarvägen** innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och sedvanlig förvaltning sker.

Bolagets tomträtter på Årstafältet ingår i stadsutvecklingsprojektet där totalt 6 000 lägenheter planeras. Bolaget ingår i etapp 7 med ca 850 lägenheter och 40 000 kvm kontor med planerad byggstart 2028.

## **Ekonomi**

Resultat efter finansnetto år 2021 beräknas uppgå till 85 mnkr. Resultatnivån för år 2022-2023 antas uppgå till ca 76 respektive 81 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad.

### *Intäkter*

Omsättningen beräknas 2021 uppgå till 316 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (128 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (99 mnkr).

Plan 2022-2023 baseras på att övriga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst-anpassningar. Minskningen av intäkter under 2022 och 2023 är främst hänförlig till en större hyresgäst i Fastighets AB G-mästaren som beräknas flytta vid halvårsskiftet 2022.

### *Kostnader*

Rörelsens kostnader beräknas år 2021 uppgå till ca 131 mnkr. Driftskostnaderna, 114 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2022-2023 beräknas rörelsekostnaderna ligga ungefär i nivå med år 2021.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 17 mnkr för år 2021, vilket är en minskning jämfört med budget 2020. För år 2022-2023 beräknas underhållskostnaderna öka under år 2022 för att sedan minska under år 2023. Ca 6 mnkr/år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst tekniska installationer, inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder. Under perioden kommer fokus även ligga på säkerhets- och trygghetsfrågor i främst Fastighets AB G-mästaren där arbete i form av trygghetsåtgärder kring parkeringen, portar och entréer planeras.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2021-2023 uppgår till ca 16 mnkr per år.

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

*Investeringar*

Investeringar under perioden 2021-2023 avser främst förvärv av bolaget Sagax Stockholm 24 AB innehållande tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda under 2021. Under treårsperioden förväntas hyresgäst Anpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och ny uthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Grosshandlarvägen fortsätta investera i detaljplanarbetet under 2021 och 2022.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i planen för år 2021-2023.

**Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2020-2022**

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolagets ska löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Bolaget ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen fortsätta söka strategiska förvärv för stadens framtida behov.

*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.*

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

## 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

## Strategier

För att lyckas med uppdraget 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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2021 enligt stadens ILS-system, där bolagets mål hämtas från affärsplanerna.

Konsekvenser för S:t Erik Markutveckling av andra förändringar än de som redovisats ovan har inte beaktats i föreliggande underlag till budget 2021 och plan 2022-2023.

**Bilaga:**

1. Resultaträkning plan 2021-2023 S:t Erik Markutveckling AB, koncern och moderbolag.