

Handläggare  
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till  
Styrelsen  
2021-11-26

## **Budget och affärsplan 2022**

### **Förslag till beslut**

1. Förslag till budget och affärsplan 2022 godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2022 uppgår till 3 785 mnkr, med fördelning enligt redovisat förslag.

Åsa Wigfeldt

### **Ärendet**

Finansborgarrådet presenterade den 6 oktober 2021 sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2022 med inriktning för åren 2023-2024. Beslut kring budgeten fattades i samband med kommunfullmäktiges budgetdebatt den 17-18 november 2021. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige och utgöra 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 2021. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar ingår inte i budgetförslaget.

### Ägardirektiv för 2022-2024

Bolaget ska

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

- *i samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov.*
- *löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen.*

#### ***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*
- *erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden*

S:t Erik Markutveckling AB	2021	2022	2023	2024
Resultat efter finansnetto, mnkr	70	91	101	127
Investeringar, mnkr	-370	-42	-143	-79

## Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2022	KF:s årsmål 2023	KF:s årsmål 2024
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 000	9 000	9 000
	Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	800	800	800
<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
KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2022	KF:s årsmål 2023	KF:s årsmål 2024
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	El- och värmeproduktion baserad på solenergi	5 320 MWh	6 080 MWh	6 080 MWh
	Totalt köpt energi i stadens verksamheter	1 945 GWh	1 945 GWh	1 945 GWh
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	4 % effektivisering relativt 2018	5 % effektivisering relativt 2018	5 % effektivisering relativt 2018
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	93 %	94 %	95 %
	Aktivt Medskapandindex	83	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

## Kommunfullmäktiges aktiviteter

Följande aktiviteter ska leda till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och inriktningsmål uppnås.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar (1.2)	2022-01-01	2022-12-31
S:t Erik Markutveckling ska göra en översyn av vilka byggnader inom bolagets bestånd där solcellsinstallationer skulle kunna vara möjliga i syfte att öka andelen förnybar el och samtidigt minska framtida driftkostnader och/eller öka byggnadens/fastighetens värde (2.5)	2022-01-01	2022-12-31

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2022:

*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 att 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.

## Marknadssituation

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2020/2021 till ca 4 000 mnkr. Förvärv har skett för en köpeskilling om ca 1 000 mnkr under första halvåret 2021.

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

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

#### *Västberga*

**Langobardia AB** innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

### *Ulvsunda*

**Fastighets AB G-mästaren** med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har utvecklats 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. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under 2022.

Den 30 mars 2021 förvärvades **Fastighets AB Valsverket** och indirekt tomträtten till Valsverket 10 med en total uthyrningsbar yta om ca 16 000 kvm. Byggnaden innehåller lokaler för lager och logistik. För närvarande är endast två lokaler om totalt 1 200 kvm uthyrda. Uthyrningsarbete pågår.

### *Slakthusområdet*

I Slakthusområdet innehar 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 34 200 kvm. Vissa vakanser föreligger i kontorslokaler och datahallar. Uthyrningsarbete är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgäst Anpassning.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster, bl. a Stockholm Parkering AB, serviceförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen, idrottsförvaltningen, Bostadsförmedlingen och SISAB.

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.

### *Hammarby Sjöstad*

**Fastighets AB Godsfinkan** innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. En av huskropparna är ombyggd för och uthyrd till SISAB och innehåller en grundskola. SISAB utreder möjligheten att bygga om ytterligare en huskropp för skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

### *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 förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

### *Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden*

**Fastighets AB Kylrummet** förvärvade den 1 juli 2020 byggnaden Banankompaniet i Frihamnen. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Byggnaden kommer att byggas om under treårsperioden. Den 3 maj 2021 förvärvade bolaget ytterligare en byggnad i Frihamnen, Magasin 1, med en uthyrningsbar yta om ca 7 800 kvm för kontor och lager.

Under våren 2021 förvärvades holdingbolagen **Kajfastigheter AB** och **Fastighets AB Guldbron**.

**Kajfastigheter AB** förvärvade tre bolag från Stockholms Hamn AB med tillträde den 3 maj 2021. **S:t Erik Tullhusen AB** och **Fastighets AB Flanören** äger totalt nio byggnader med en uthyrningsbar area om totalt ca 37 000 kvm på ofri grund i innerstaden. **S:t Erik Frihamnen AB** äger 18 byggnader med en total uthyrningsbar yta om ca 5 300 kvm på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen.

**Fastighets AB Guldbron** tillträdde **Fastighets AB Hamburg** i juni 2021, och indirekt en bebyggd tomträtt med ca 5 000 kvm uthyrningsbar yta.

## 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 2022

Föreliggande förslag till budget för år 2022 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2021, samt resultatkrav 2022 i enlighet med finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2022.

**Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till 90 986 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 91 mnkr.**

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Fastighetsförvärv som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budet. Därmed har inga förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats i budget 2022.

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

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

<b>Sammanfattning</b>	<b>Budget 2022 (kkkr)</b>	Prognos 2021 (kkkr)
Omsättning	<b>421 531</b>	362 365
Rörelsens kostnader	<b>-198 766</b>	-156 034
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>90 986</b>	<b>95 421</b>
Investeringar:	<b>42 400</b>	696 000

## Intäkter och kostnader

### Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2022 uppgå till 422 mnkr, fördelat enligt följande:

- \* Fastighets AB G-mästaren: 134 mnkr
- \* Fastighets AB Palmfelt Center: 93 mnkr
- \* Fastighets AB Grosshandlarvägen: 59 mnkr
- \* S:t Erik Tullhusen AB: 37 mnkr
- \* S:t Erik Frihamnen AB: 32 mnkr
- \* Fastighets AB Godsfinkan: 19 mnkr
- \* Fastighets AB Kylrummet: 19 mnkr
- \* Fastighets AB Flanören: 8 mnkr
- \* Fastighets AB Valsverket: 7 mnkr
- \* Fastighets AB Charkuteristen: 6 mnkr
- \* Langobardia AB: 5 mnkr
- \* Fastighets AB Hamburg: 3 mnkr
- \* S:t Erik Markutveckling AB: 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 199 mnkr, varav 176 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

**Underhållskostnader** budgeteras till 23 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 10 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 13 mnkr. Drygt hälften av det planerade underhållet är hänförligt till åtgärder i bolagets fastighet i Ulvsunda där stort fokus kommer att läggas på trygghet, säkerhet och miljöåtgärder. Bl. a budgeteras för OVK-åtgärder samt fortsatt markarbete för att motverka sättningar och potthål i marken. Bolaget budgeterar även för att inrätta ett miljöavfallsrum för att minska sanitära olägenheter. För att öka tryggheten för hyresgästerna i bolagets fastighet i Hammarby Sjöstad budgeteras även för trappbelysning.

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 2022 uppgår till -23 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden.

Koncernens **investeringar** under 2022 budgeteras till 42 mnkr och består till största delen av hyresgäst Anpassningar 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:

Fastighets AB G-mästaren	28,9 mnkr
Fastighets AB Palmfelt Center	3,0 mnkr
Langobardia AB	2,4 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	2,0 mnkr
Fastighets AB Hamburg	2,0 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	1,6 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB	1,2 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	0,5 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	0,5 mnkr
S:t Erik Frihamnen AB	0,3 mnkr
<b>Totalt:</b>	<b>42,4 mnkr</b>

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 3 075 mnkr vid utgången av år 2022. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 785 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 och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader. Under 2022 budgeteras högre personalkostnader då utökat fastighetsbestånd samt tillkommande ägardirektiv kan komma att utöka personalstyrkan.

#### Bilagor

*Bilaga 1 Resultaträkning (Koncern)*

*Bilaga 2 Resultaträkning (Moderbolag)*

*Bilaga 3 Limiter 2022*

*Bilaga 3b Fördelning av limiter 2022*

*Bilaga 4 Affärsplan 2022*

*Bilaga 5 Verksamhetsplan 2022*