

Koncernen S:t Erik Markutveckling

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2021	BUDGET 2021	AVVIKELSE 2021	PROGNOS 2021	UTFALL 2020
Rörelsens intäkter					
Summa intäkter	357 938	300 678	57 260	362 365	296 642
Summa rörelsekostnader	-158 554	-135 243	-23 311	-156 034	-130 168
Summa avskrivningar	-71 691	-60 114	-11 577	-69 509	-60 464
Koncernjusteringar	-19 740	-15 492	-4 248	-20 398	-15 492
Summa kostnader inkl avskrivningar	-249 985	-210 849	-39 136	-245 941	-206 124
Resultat efter avskrivningar	107 953	89 829	18 124	116 424	90 518
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	1
Räntekostnader	-19 064	-19 697	633	-21 003	-16 350
Summa finansiella intäkter och kostnader	-19 064	-19 697	633	-21 003	-16 349
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>88 889</b>	<b>70 132</b>	<b>18 757</b>	<b>95 421</b>	<b>74 169</b>
Rearesultat fsg anläggningstillgångar	0	0	0	0	60 223
Lämnat koncernbidrag	-50 000	0	-50 000	0	-160 000
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>38 889</b>	<b>70 132</b>	<b>-31 243</b>	<b>95 421</b>	<b>-25 608</b>
Skatt	-7 607	-17 638	10 031	-23 279	-6 503
Justeringar hänförliga till fg år	-13 662	0	-13 662	0	-317
Uppskjuten skatt	12 372	2 748	9 624	3 601	2 405
<b>Årets resultat</b>	<b>29 992</b>	<b>55 242</b>	<b>-25 250</b>	<b>75 743</b>	<b>-30 023</b>

**Investeringar**

Total investeringsvolym: 679 mnkr

Förvärv av bolag/byggnader: 660 mnkr

Fastighets AB G-mästaren: 13 mnkr

Fastighets AB Charkuteristen: 2,5 mnkr

Fastighets AB Palmfelt Center: 1 mnkr

Langobardia AB: 1 mnkr

Fastighets AB Grosshandlarvägen: 1 mnkr

Fastighets AB Kylrummet: 0,5 mnkr

Koncernen S:t Erik Markutveckling

BALANSRÄKNING (TKR)	UTFALL 2021-12-31	UTFALL 2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>		
Mark och fallrätter	391 957	371 753
Hysesfastigheter	3 409 630	2 360 230
Inventarier	5 209	4 264
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 806 796</b>	<b>2 736 247</b>
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>		
Uppskjuten skattefordran	13 902	3 932
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 902</b>	<b>3 932</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 820 698</b>	<b>2 740 179</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	14 037	2 850
Aktuell skattefordran	13 764	6 668
Övriga fordringar	55 172	1 861
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	13 137	14 865
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>96 110</b>	<b>26 244</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Likvida medel exkl koncernkonto	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>96 110</b>	<b>26 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 916 808</b>	<b>2 766 423</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
Balanserat resultat	209 975	236 770
Årets resultat	29 992	-30 023
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>240 087</b>	<b>206 867</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till pensioner	462	262
Uppskjuten skatteskuld	390 408	270 737
<b>Summa avsättningar</b>	<b>390 870</b>	<b>270 999</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	2 424	5 461
Aktuell skatteskuld	2 037	3 974
Checkräkningsskuld	3 134 428	2 017 355
Övriga kortfristiga skulder	52 357	191 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 605	90 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 285 851</b>	<b>2 308 557</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 916 808</b>	<b>2 786 423</b>

## Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Org nr. 556064-5813

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2021	BUDGET 2021	AVVIKELSE 2021	PROGNOS 2021	UTFALL 2020
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Övriga intäkter	11 348	7 791	3 557	8 950	8 227
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>11 348</b>	<b>7 791</b>	<b>3 557</b>	<b>8 950</b>	<b>8 227</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Administrativa kostnader	-6 161	-6 000	-161	-6 000	-5 917
Personalkostnader	-13 076	-8 500	-4 576	-11 000	-11 666
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-19 237</b>	<b>-14 500</b>	<b>-4 737</b>	<b>-17 000</b>	<b>-17 583</b>
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa kostnader inkl avskrivningar</b>	<b>-19 237</b>	<b>-14 500</b>	<b>-4 737</b>	<b>-17 000</b>	<b>-17 583</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-7 889</b>	<b>-6 709</b>	<b>-1 180</b>	<b>-8 050</b>	<b>-9 356</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	9 340	8 292	1 048	10 542	6 272
Räntekostnader	-18 524	-20 442	1 918	-21 000	-16 362
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-9 184</b>	<b>-12 150</b>	<b>2 966</b>	<b>-10 458</b>	<b>-10 090</b>
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-17 073</b>	<b>-18 859</b>	<b>1 786</b>	<b>-18 508</b>	<b>-19 446</b>
Erhållna koncernbidrag	106 965	0	-106 965	0	209 672
Lämnade koncernbidrag	-54 368	0	54 368	0	-160 457
Uppskjuten skatt	4 936	0	-4 936	0	0
Skatt	6 388	3 885	-2 503	3 813	-6 704
<b>Årets resultat</b>	<b>46 848</b>	<b>-14 974</b>	<b>-58 250</b>	<b>-14 695</b>	<b>23 065</b>

A person wearing a red jacket and a red hat stands on a large, dark, mossy rock in the foreground. In the background, a massive waterfall cascades down a steep, green, moss-covered cliff. The water is white and frothy as it falls. The overall scene is dramatic and natural.

# S:t Erik Markutveckling AB Årsbokslut 2021

Februari 2022

## Årsbokslut

---

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
S:t Erik Markutveckling AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av S:t Erik Markutveckling AB på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

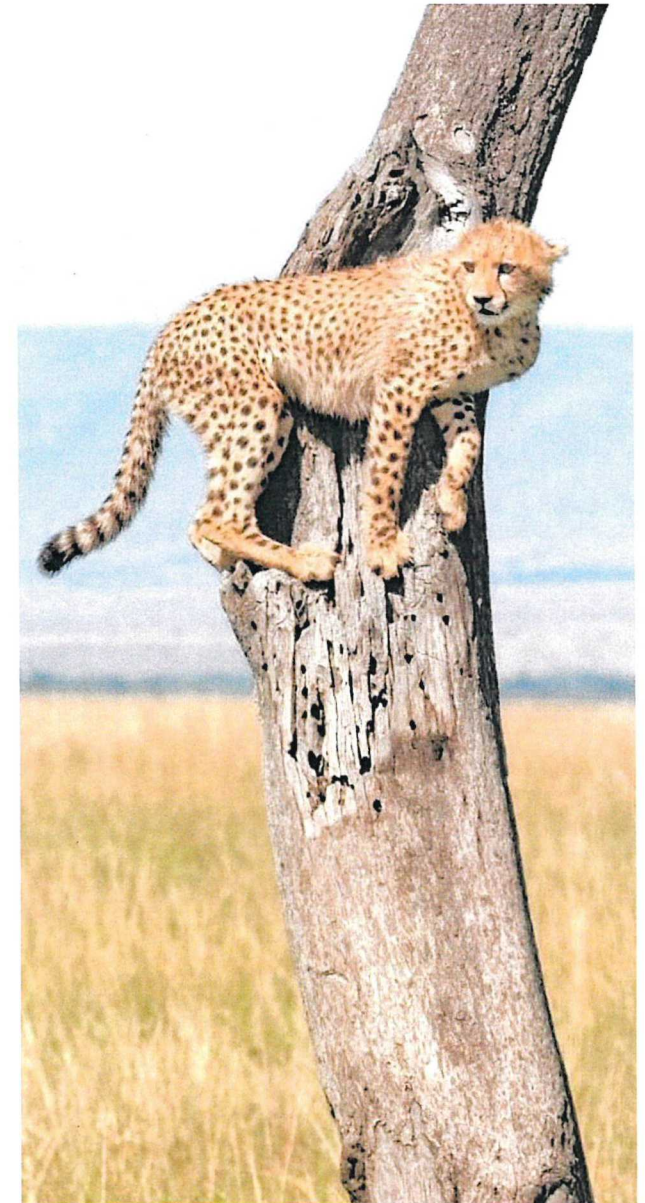
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorer samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén



# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2021. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska slutlig version av årsredovisning
- Avge revisionsberättelse

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningarna inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse för samtliga bolag.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●	E/T

●	Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
●	Processen kan förbättras
●	Bedöms tillfredsställande



# Agenda



# CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

# 01

## Riskbedömning och fokusområden

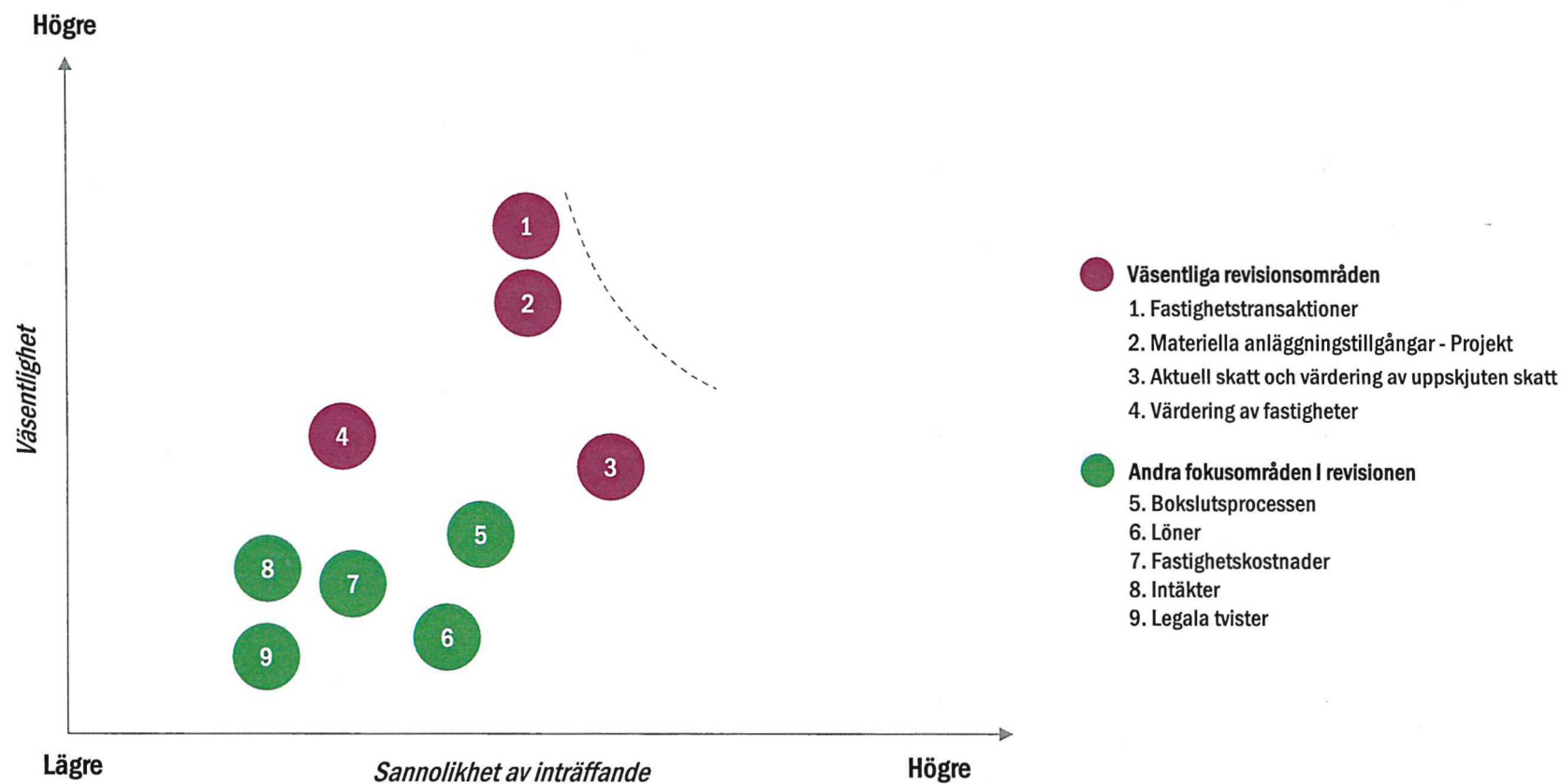




## Riskbedömning och fokusområden

### Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



# 03

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



## Resultaträkning

Område	2021-12-31	2020-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	357 938	296 642	61 296	21%
Driftskostnader	-125 782	-95 411	-30 371	32%
Reparations- & underhållskostnader	-19 696	-23 091	3 395	-15%
<b>Driftsnetto</b>	<b>212 460</b>	<b>178 140</b>	<b>34 320</b>	<b>19%</b>
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-74 072	-60 464	-13 608	23%
Avskrivningar övervärden	-17 359	-15 492	-1 867	12%
Personalkostnader	-13 076	-11 666	-1 410	12%
<b>Rörelseresultat</b>	<b>107 953</b>	<b>90 518</b>	<b>17 435</b>	<b>19%</b>
Resultat från finansiella poster	-19 064	-16 349	-2 715	17%
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>88 889</b>	<b>74 169</b>	<b>14 720</b>	<b>20%</b>
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	0	60 223	-60 223	-100%
Lämnat koncernbidrag	-50 000	-160 000	110 001	-69%
<b>Årets resultat innan skatt</b>	<b>38 889</b>	<b>-25 608</b>	<b>64 498</b>	<b>252%</b>

## Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 357,9 mnkr (296,6 mnkr) och har ökat med 61,3 mnkr, eller 21%, jämfört med samma period föregående år. De ökade intäkterna förklaras främst av att bolaget har förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -125,8 mnkr (-95,4 mnkr) för perioden och har ökat med ca 12,5 mnkr, eller 17% jämfört med samma period föregående år. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av att bolaget har förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB.
Reparations- & underhållskostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -19,7 mkr (-23,1 mkr) och har minskat med 3,4 mkr, eller -15%, jämfört med samma period föregående år och utfall är strax över budgeterade underhållskostnader. Årets reparations- och underhållskostnader avser framförallt planerat underhåll i bolagen Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt center.
Av- och nedskrivningar	Kostnader för avskrivningar uppgår till -74,1 mnkr (-60,5 mnkr) och har ökat med -13,6 mnkr, eller 23% jämfört med föregående period. De ökade avskrivningar är främst hänförligt till de tillkommande fastigheterna som har förvärvats under perioden, samt aktiverade investeringar.  Kostnader för överavskrivningar uppgår till -17,4 mnkr (-15,5 mnkr) och har ökat med -1,9 mnkr, eller 12% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror på ökade avskrivningar hänförligt till de tillkommande fastigheterna som har förvärvats under perioden.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till -13,1 mnkr (-11,7 mnkr) och har ökat med ca -1,4 mnkr, eller 12% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av utökad personal och högre pensionskostnader.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -19,1 mnkr (-16,3 mnkr), vilket är en ökning med -2,7 mnkr, eller 17% jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras av ökat nyttjande av checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år och sjunkande marknadsräntor under perioden.  Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,7% (0,8%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.

## Balansräkning

Område	2021-12-31	2020-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	3 806 796	2 736 247	1 070 549	39%
Finansiella anläggningstillgångar	13 902	3 932	9 970	254%
Omsättningstillgångar	96 110	26 244	69 866	266%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 916 808</b>	<b>2 766 423</b>	<b>1 150 385</b>	<b>42%</b>
Eget kapital	240 087	206 867	33 220	16%
Avsättningar	390 870	270 999	119 871	44%
Långfristiga skulder	3 134 428	2 017 355	1 117 073	55%
Kortfristiga skulder	151 423	271 202	-119 779	-44%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>3 916 808</b>	<b>2 766 423</b>	<b>1 150 385</b>	<b>42%</b>

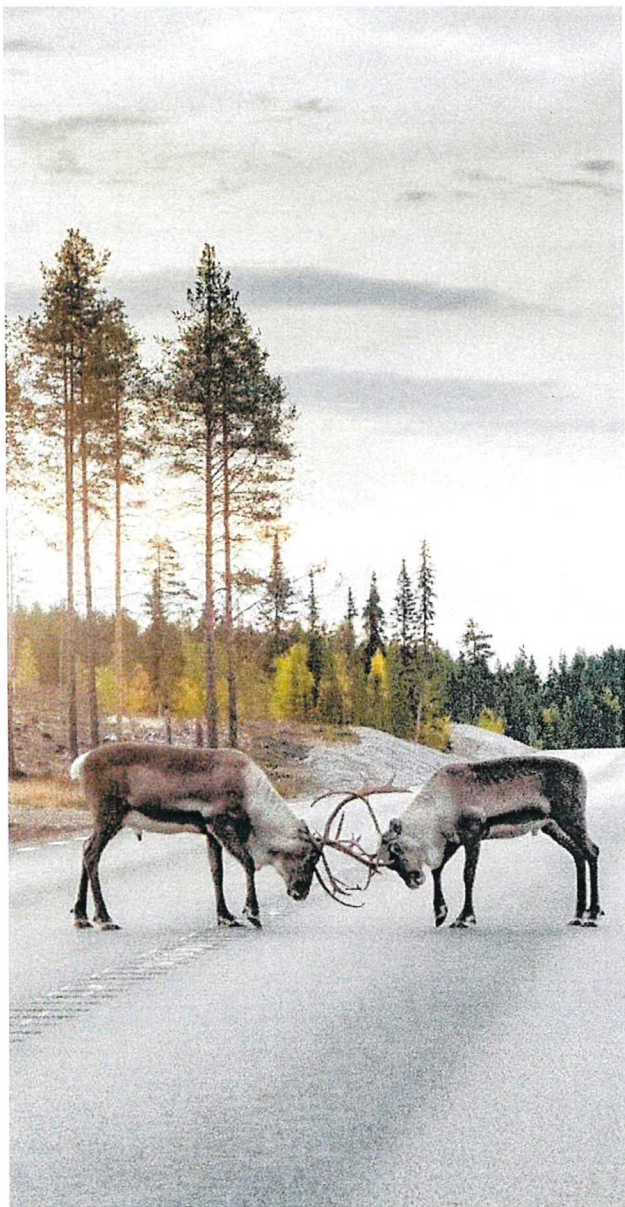
## Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Byggnader och mark uppgår till 3 806,8 mnkr (2 736,2 mnkr) och har därmed ökat om ca 1 070,5 mnkr, eller ca 39% jämfört med 2020-12-31. Periodens förändring består av främst av att bolaget förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB, samt köp av fastighet magasinet 1 av Fastighets AB Kylrummet, pågående projekt och avskrivningar.</p> <p>Pågående projekt uppgår till 65,3 mnkr (56,8 mnkr) och har därmed ökat om ca 8,4 mnkr, eller ca 15%. Under året har bolagen gjort investeringar i pågående projekt om ca 18,9 mnkr och aktiverat ca 10,3 mnkr. Investeringarna avser diverse förbättringsåtgärder i Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Palmfelt Center, Langobardia AB, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Grosshandlarvägen och detaljplanarbete i Fastighets AB G-mästaren.</p>
Omsättningstillgångar	<p>Omsättningstillgångarna uppgår till 96,1 mnkr (26,2 mnkr), vilket är en ökning med ca 69,9 mnkr, eller 266% jämfört med 2020-12-31. Förklaras främst av det finns en tvist kopplat till hyresgäster i garaget som avyttrades till Exploateringskontoret och under året har bolaget haft kostnader om 55 mkr för denna tvist som ska vara kostnadsneutral för bolaget då exploateringskontoret ska stå för samtliga kostnader varav bolaget har bokat en fordran på exploateringskontoret om 55 mkr. Övrig förändring förklaras främst av ökade hyresfordringar.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar uppgår totalt till 390,9 mnkr (271 mnkr), vilket är en ökning med 119,9 mnkr, eller 44% jämfört med 2020-12-31. Förändringen förklaras av ökad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som ökad till följd av de förvärvade bolagen under året.</p>
Långfristiga skulder	<p>Långfristiga skulder uppgår till 3 134,4 mnkr (2 017,4 mnkr) mnkr, vilket är en ökning med 1 117 mnkr, eller ca 55% jämfört med 2020-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning. Förändringen under perioden förklaras främst av att bolaget förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB. Samt av att bolaget reglerat koncernbidrag -160 mnkr och periodens positiva resultat.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder uppgår till 151,4 mnkr (271,2 mnkr), vilket är en minskning med -119,8 mnkr, eller -44% jämfört med 2020-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av att koncernbidraget om -160 mnkr reglerats och årets koncernbidrag om 50 mkr har bokats upp som skuld.</p>

## Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Effekter av covid-19	<ul style="list-style-type: none"> <li>Covid-19 har haft en begränsad effekt på verksamheten under perioden. Under perioden har bolagen lämnat hyresrabatter om 1,6 mnkr och förväntas få tillbaka ca 0,8 mnkr i statligt ersättningsstöd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskrivning av vår bedömning</li> </ul>
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum Fastighetsekonomi AB (auktoriserade fastighetsvärderare).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskrivning av vår bedömning</li> </ul>
Tvister	<ul style="list-style-type: none"> <li>Under perioden finns det och har det funnits tvister kopplade till hyresgäster i garaget som avyttrades till Exploateringskontoret. Per T3 finns det en pågående tvist med hyresgästen Eventhouse om 55 mnkr och under perioden har en tvist avslutats med UMM Nöjesförvaltning där bolaget betalat ca 4,1 mkr. Bolaget har bokat upp en fordran på Exploateringskontoret för de kostnader som tvisterna medfört då de ska stå för samtliga kostnader, därmed kommer tvisterna vara kostnadsneutrala för bolaget.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskrivning av vår bedömning</li> </ul>
Förvärv	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget har under perioden förvärvat Fastighets AB Valsverket. Under 2017 träffade Bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. Affären innebar att Bolaget via ett bolagsförvärv skulle förvärva den bebyggda tomträtten Valsverket 10 och sälja en obebyggd del av Bolagets fastighet Gjutmästaren. Markförsäljningen skedde under andra tertialet 2018. Tillträde till Fastighets AB Valsverket skedde den 30 mars 2021.</li> <li>Bolaget har under perioden förvärvat Fastighets AB Hamburg. I december 2020 träffade S:t Erik Markutveckling och Orvaus AB ett aktieöverlåtelseavtal avseende ett förvärv av Fastighets B Hamburg och indirekt tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen. Tillträde till bolaget skedde den 16 juni 2021.</li> <li>Bolaget har under perioden förvärvat S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB. Under hösten 2020 träffade S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Hamn AB en överenskommelse om förvärv av 28 byggnader, varav 27 genom förvärv av tre bolag. 18 av byggnaderna kommer inom 5-10 år att överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Tio byggnader ska behållas tillsvidare och utvecklas vidare i Bolagets förvaltning. Tillträdet till bolagen och byggnaderna skedde den 3 maj 2021.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskrivning av vår bedömning</li> </ul>

## Summering av noterade avvikelser



- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2021.



# 03

Uppföljning av tidigare  
lämnade  
rekommendationer



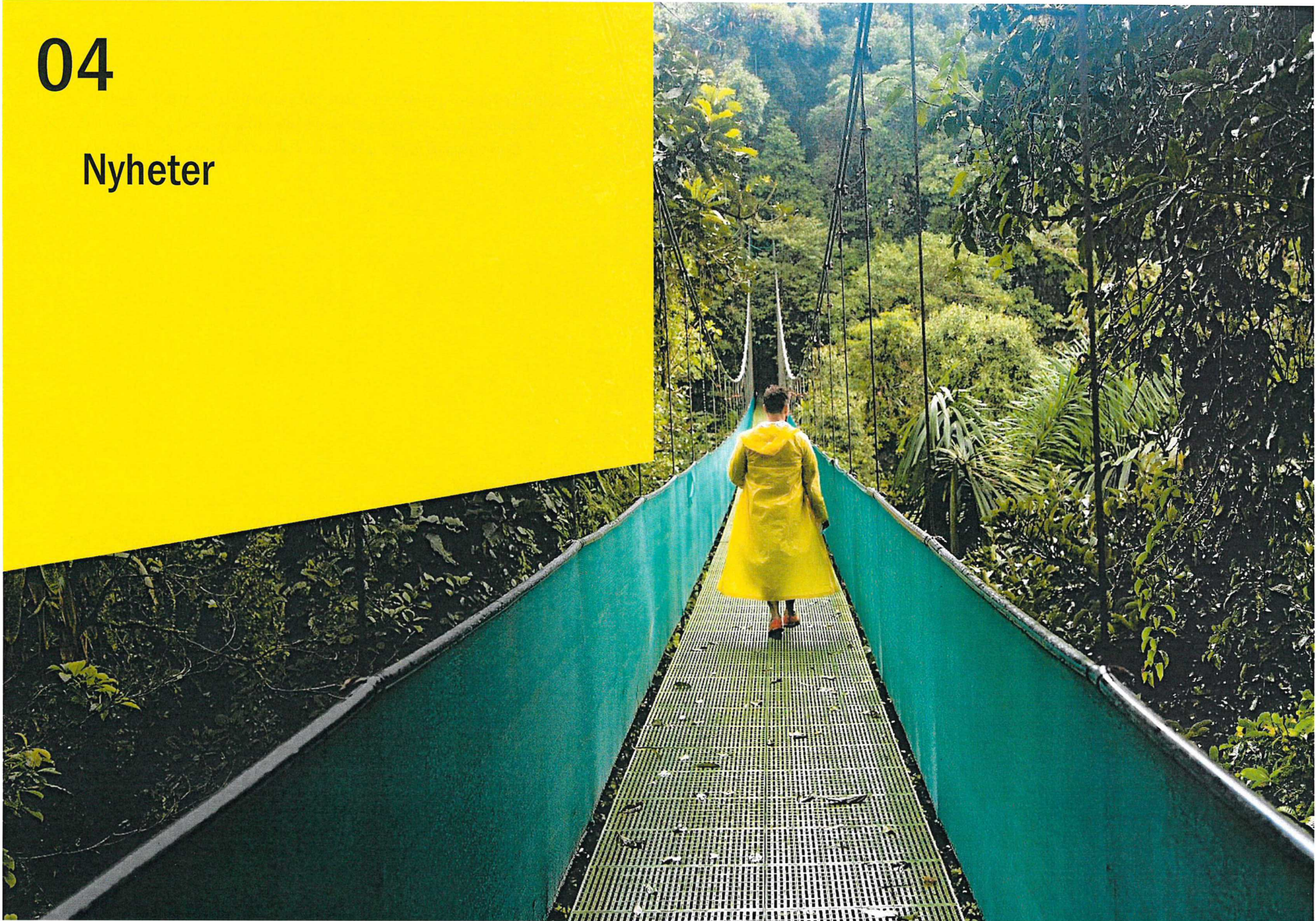
## Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Grön	▪ ...
Inköpsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Gul	▪ ...
Bokslutsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Röd	▪ ...

- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

04

Nyheter



### Nyheter - Redovisning

K3, ÅRL

#### Ändringar i Årsredovisningslagen

- Inga väsentliga nyheter 2022.

#### Ändringar i K3

- Uppdatering avseende när en årsredovisning avses daterad. De allmänna råden har uppdaterats så att årsredovisningen anses avlämnad det/de datum som årsredovisningen har signerats av samtliga befattningshavare.

### Arkivering - Bokföringslagen

#### Modernisering av bokföringslagen

- Nuvarande bestämmelser
  - Enligt nuvarande bestämmelser är företagen skyldiga att bevara ursprungligt material av räkenskapsinformation även om räkenskapsinformationen har överförts till ett nytt material. Det är inte tillåtet att förstöra det ursprungliga materialet före det fjärde året efter utgången av det kalenderår då räkenskapsåret avslutades.
- Utredningens förslag
  - Utredningen föreslår att detta förbud avskaffas och i samband med det föreslås även att bestämmelsen om överföring av räkenskapsinformation ändras genom att kravet på överföring på ett betryggande sätt ersätts med ett krav på att överföringen endast ska få genomföras om den inte innebär risk för att räkenskapsinformationen förändras eller försvinner. Ändringen är avsedd att vara ett förtydligande, snarare än en skärpning, av det nuvarande kravet.
- Tillkraftträdande
  - Ändringarna föreslås träda i kraft 1 juli 2022. Utredningen har skickats ut på remiss och nästa steg blir att invänta remissvaren.

### Nyheter - Skatt

#### Utrangering (HFD Mål nr 4044-19)

- Vid utrangering av en byggnad medges avdrag med det skattemässiga restvärdet av byggnaden.
- Skatteverkets uppfattning är att en förutsättning för utrangeringsavdrag är att byggnaden rivs i sin helhet.
- Frågan som HFD tog ställning till var möjligheten till utrangeringsavdrag när enbart delar av en byggnad har rivits.
- I målet hade bolaget behållit vissa bärande konstruktioner på fastigheten men var tvungna att förstärka dessa för att de skulle kunna användas i den nya byggnaden. Bolaget yrkade dock utrangeringsavdrag för det kvarvarande restvärdet av byggnaden.
- Mot bakgrund av att bärande konstruktionsdelar inte rivits ansåg HFD att utrangeringen i detta fall inte kunde betraktas som definitiv.

#### Skattereduktion vid investering i inventarier

- För att stimulera till nya investeringar har regeringen infört en tillfällig skattereduktion om 3,9 procent av anskaffningsvärdet på inventarier som anskaffats under 2021.
- Gäller för alla fysiska och juridiska personer som redovisar inkomst av näringsverksamhet samt handelsbolag. För att erhålla skattereduktionen krävs att inventarierna innehas under en viss tid. Transaktioner som genomförs inom en intressegemenskap undantas.
- Skattereduktionen ska gälla för inventarier som köps under 2021 och träder i kraft den 1 januari 2022 och kan således yrkas första gången för inkomståret 2022. Det kommer också finnas en möjlighet att göra skattereduktion för outnyttjat utrymme för skattereduktion det efterföljande året.
- Skattereduktionen ska inte påverka anskaffningsvärdet på inventarierna.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

### **About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

@2021 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](https://ey.com/se)

# Utfallsrapport VB 2021

## S:t Erik Markutveckling AB

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Bolagets uppgift .....</b>	<b>4</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll .....</b>	<b>4</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....</b>	<b>5</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....</b>	<b>7</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>7</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....</b>	<b>11</b>



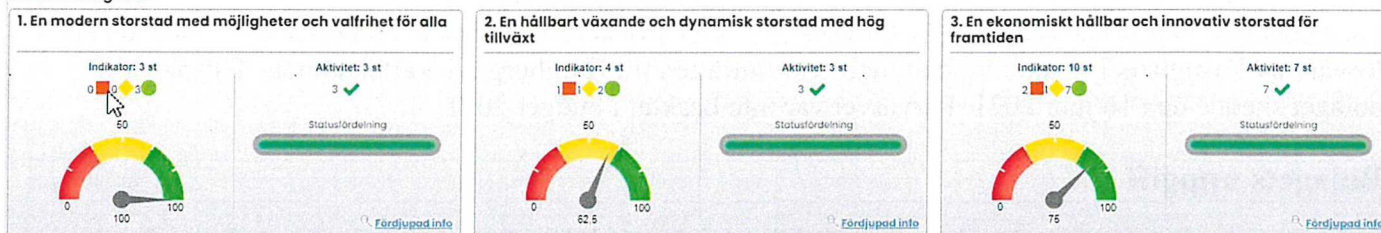
## Sammanfattande kommentar

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 2021/2022 till ca 5 700 mnkr.

Under 2021 har koncernen utökats med sju nya bolag, varav två holdingbolag och fem fastighetsägande bolag.

Bolaget har under året aktivt arbetat med samtliga erhållna ägardirektiv.

KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto uppgick till 89 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 70 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 70 mnkr. Den 30 mars tillträdde Bolaget en byggnad via ett bolagsförvärv. Den 3 maj förvärvade Bolaget 28 byggnader från Stockholms Hamn AB, huvudsakligen genom förvärv av tre bolag. Den 16 juni förvärvade Bolaget ytterligare en byggnad genom bolagsförvärv. De två sista förvärven var inte beaktade i budget.

Årets investeringar uppgick till 679 mnkr. I den budgeterade investeringsvolymen om 370 mnkr beaktades inte två av ovan nämnda förvärv.

Koncernens omsättning uppgick till 358 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Utfallet ligger högre än helårsbudget om 301 mnkr, vilket till största delen förklaras av de under året tillkommande förvärven.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgick till 159 mnkr för helåret, varav 139 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning. Att driftskostnaderna ligger högre än budgeterade 118 mnkr kan helt hänföras till de förvärv som inte beaktades i budget.

Underhållskostnaderna uppgår till 20 mnkr, jämfört med budget om 17 mnkr, varav kostnader för löpande underhåll uppgår till 8 mnkr och kostnader för planerat underhåll till 12 mnkr. Större underhållsåtgärder har skett främst i Fastighets AB G-mästaren för att bibehålla en attraktiv handelsplats.

Per 31 december 2021 uppgick koncernens finansiella skuld till 3 134 mnkr. Räntenettet om -19 mnkr ligger i nivå med budgeterade -20 mnkr, främst till följd av lägre räntenivåer än budgeterat.

### Covid-19

Koncernen har under året lämnat hyresrabatt till tre hyresgäster med anledning av covid-19 om totalt 1,6 mnkr. Av detta har Bolaget fått 0,8 mnkr återbetalt i form av statligt stöd.

### Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja Stockholms utveckling.

Under 2017 träffade Bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. Affären innebar att Bolaget via ett bolagsförvärv skulle förvärva den bebyggda tomträtten Valsverket 10 och sälja en obebyggd del av Bolagets fastighet Gjutmästaren. Markförsäljningen skedde under andra tertialet 2018. Tillträde till Fastighets AB Valsverket skedde den 30 mars 2021. Förvärvet har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola.

Under hösten 2020 träffade S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Hamn AB en överenskommelse om förvärv av 28 byggnader, varav 27 genom förvärv av tre bolag. 18 av byggnaderna kommer inom 5-10 år att överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Tio byggnader ska behållas tills vidare och utvecklas vidare i Bolagets förvaltning. Tillträdet till bolagen och byggnaderna skedde den 3 maj 2021. Förvärvet var inte beaktat i budget 2021.

I december 2020 träffade S:t Erik Markutveckling och Orvaus AB ett aktieöverlåtelseavtal avseende ett förvärv av Fastighets B Hamburg och indirekt tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen. Tillträde till bolaget skedde den 16 juni 2021. Förvärvet var inte beaktat i budget 2021.

## Bolagets uppgift

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

Verksamheten inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden kommer Bolaget fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning samt vid behov stödja staden vid försäljning och utveckling av fastigheter.

Bolaget har under året även arbetat med att utreda förutsättningarna och förbereda för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden.


## Bedömning av bolagets interna kontroll




Internkontrollplan 2021 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i december 2020. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast mindre avvikelser. Dessa mindre avvikelser har påtalats och åtgärdats. Bolagen bedömer därmed att den interna kontrollen under året har varit tillräcklig.

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

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget har under sommaren erbjudit två ungdomar kortare praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet. En medarbetare på Bolaget har deltagit i mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2	2 st	
	<i>Analys</i>			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	0	
	<i>Analys</i>			
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	
	<i>Analys</i>			

## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i



S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgå genomgripande ombyggnad.






Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga för Bolaget. Arbete med brandskydd är särskilt prioriterat, och vid alla förvärv är just brandskyddet den första utredning och åtgärder som vidtas. Myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö är prioriterade, trots att byggnaderna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

På Gjutmästaren i Ulvsunda har Bolaget under våren och sommaren 2021 utfört omfattande och förebyggande trafik- och gångtrafiksäkerhetsåtgärder i syfte i att tydliggöra gångstråk mellan tvärbanan och fastighetens entréer, samt ett antal fartdämpande åtgärder för biltrafik på fastigheten.

Under sommaren har Bolaget även iordningställt en ramp i anslutning till Bolagets fastighet i Norra Djurgårdsstaden för att öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

Bolaget arbetar kontinuerligt med sanering av förekommande klotter, och har i entreprenadavtal med förvaltare kravställt att klotter skall saneras inom 24 timmar.

Extra bevakning i form av kameraövervakning finns bland annat på en lastkaj på fastigheten i Västberga samt vid en infartsgrind i Gjutmästaren i Ulvsunda där det bedöms vara större risk för skadegörelse. Bolaget har även bevakning i form av rondering av säkerhetsvakter på utvalda fastigheter med större behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom aktiv renhållning och skötsel bidra till en ren, attraktiv och trygg stadsmiljö				 Arbeta med utvärdig uppstädning kring fastigheten i Ulvsunda  <b>Analys</b>  Arbetet slutfört. Gångvägar har målats upp, breddats och kompletterats. Utfartsgata har enkelriktats och skyltning och linjemarkeringsmålning förtydligats inom Gjutmästaren. Där har även vegetation längs med strandlinjen tagits ner och strandlinjen städats.
				 Klottersanering skall ske inom 24 timmar  <b>Analys</b>  Klottersanering utförd inom 24 timmar under 2021.
 I större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling				 Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter  <b>Analys</b>  Möten med transaktionskonsulter har hållits under året.

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

### 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv




Näringslivet utgör i huvudsak Bolagets kundbas, varför anpassning, lyhörddhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Eftersom ett flertal av Bolagets byggnader och fastigheter är belägna i utvecklingsområden, ges även möjlighet att i avvaktan på stadsutveckling erbjuda uppstartsverksamheter enkla och billiga lokaler. Några exempel på sådana är en second-hand butik, ett par mikrobryggerier och Bodyflight med en anläggning för vindtunnelflygning i världsklass.

Bolaget för kontinuerlig dialog med privata aktörer inom kultur och idrott som möjliga kompletterande verksamheter till den planerade idrottsanläggningen i Ulvsunda.

Sedan förvärven av byggnaderna från Stockholm Hamn AB är Bolaget involverade i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget bevakar våra egna och våra hyresgästers intressen av nyttjandet av kajområdena samt deltar i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna.

Bolaget arbetar även kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder och förbättrad tillgänglighet inom och

till fastigheterna. Exempel på åtgärder är anpassningar för ökad trafiksäkerhet och förbättrad belysning för ökad trygghet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans utveckla Stockholms stad som en företagsvänlig stad. I detta arbete är NKI-mätningar, fler kontaktytor och dialog mellan staden och näringslivet samt samsyn inom verksamheterna när det gäller stadens ambitioner inom näringslivsmålet viktiga och prioriterade delar				 Bolaget beaktar näringslivsperspektivet i den tidiga stadsplaneringen  <b>Analys</b>  Vi strävar efter att så långt som möjligt bereda befintliga hyresgäster plats i nya lokaliseringar i den framtida Gjutmästaren, där de passar in med tanke på den av staden önskade stadsutvecklingen.
				 Genomföra NKI-mätning  <b>Analys</b>  NKI-mätning genomförd under hösten 2021.

#### 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Som ett led i att främja framtida stadsutveckling arbetar Bolaget med att aktivera delar av sitt bestånd med ett kulturellt innehåll. Syftet är att stärka platsernas identitet, att undvika problem med inbrott och förstörelse som annars lätt uppstår i tomställda fastigheter. Men framför allt att på rimliga villkor ge stadens kulturutövare och stockholmarna en plats för stimulerande möten. Bolaget har även inlett ett strukturerat samarbete med kulturförvaltningens kulturstrategier. Exempel på detta arbete är Kulturhuset HUMAN i Ulvsunda – en mötesplats och experimentverkstad för icke etablerade musik- och konstutövare som prövats under 2021. Ett annat är Banankompaniet i Frihamnen där vi under året utrett möjligheten till en större livescen, kompletterad med konferens-, utställning- och klubbverksamhet. Ett tredje exempel är Stadsgårdsterminalen där avsikten är att under den kommande 5-10 årsperioden öppna upp byggnaden och skapa en ny attraktiv mötesplats för stockholmarna. Bolaget planerar att under våren 2022 hyra ut byggnaden till en kulturaktör för att aktivera byggnaden som ny mötesplats under tiden som projekt Slussen pågår.

#### 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolaget har energimål där energiförbrukningen förväntas reduceras med 1 % per år med 2018 som startår. För 2019 och 2020 är det målet uppfyllt. Under 2021 har beståndet förändrats vilket gjort att nyckeltal förändrats. Bolaget har under 2021 genomfört en övergripande energikartläggning för den nya kartläggningsperioden 2020-2023. Den har mynnat ut i ett antal utvalda byggnader som kommer genomgå en mer detaljerad kartläggning, energikartläggning av Gjutmästaren i Ulvsunda har utförts under hösten 2021.




Bolaget har fram till förvärvet av Valsverket inte ägt någon byggnad som värms på olja. Valsverket har



oljeuppvärmning och Bolaget utvärderar om åtgärd är aktuell med anledning av detta innan en kommande försäljning till exploateringskontoret blir aktuell.

Bolaget ställer krav i sina upphandlingar av entreprenad- och ramavtalsupphandlingar att miljökrav skall efterlevas.

Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö.

Under 2021 har Bolaget bland annat utfört utbyte av armaturer till LED, vid utbyte av toaletter har de ersatts med snålspolande toaletter, driftsentreprenören förflyttar sig med el-sparkcyklar i Frihamnen, oljeuppvärmning har ersatts med eldriven lösning på Valsverket under sommaren. Bolaget har också påbörjat utredning om möjlighet till solceller på Gjutmästaren, och avser att 2022 utreda förutsättningarna i övriga beståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder så att stadens mål om ökad energieffektivisering uppnås				 Fortsätta utreda förutsättningar för att installera solceller på bolagets byggnader som långsiktigt ska bevaras.  <b>Analys</b>  Utfört i samband med energikartläggning av Gjutmästaren hösten 2021.
	  El- och värmeproduktion baserad på solenergi	2 MWh	73 MWh	
	<b>Analys</b>  Bolaget har problem med mätningen av solenergi på en av bolagets byggnader. Orsaken till detta utreds för närvarande.			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	88,09 kWh/m <sup>2</sup>	102 kWh/m <sup>2</sup>	
	<b>Analys</b>			
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	16,1 %	3 %	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>			
	  Totalt köpt energi i stadens verksamheter	18,5 GWh	18 GWh	
	<i>Analys</i>  Totala inköpta energimängden har ökat, pga av förvärv av nya byggnader som ej var beaktade i budget.			











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

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser


Förutom bolagsförvärv, består investeringarna främst av hyresgästpassningar, energibesparande åtgärder samt förekommande detaljplanarbete. Samtliga investeringar är både strategiska och nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla Bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse.

Bolaget kommer fortsatt löpande pröva förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samverkan med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och stadsbyggnadsnämnden arbeta för möjligheten för externa aktörer att uppföra, drifva och utveckla idrottsanläggningar				 Utreda möjligheten att samarbeta med externa aktörer i samband med planering av nya idrottsanläggningar.  <i>Analys</i>  Frågan behandlad i idrottsprojektet i Ulvsunda.
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				 Öka samarbetet inom staden avseende försäljning och utveckling av fastigheter.  <i>Analys</i>  Projektchef har haft kontakter med projekt- och områdesansvariga på exploateringskontoret för mellersta Söderort och projekt Lövholmen/Södertäljevägen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Beskrivit bolagets möjligheter att bistå i olika sammanhang avseende transaktioner. Projektchef och VD har varit bollplank till SGAF i fastighetsrelaterade frågor.
 Vid behov utföra fastighetsförvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden				 Utreda förutsättningar och förbereda för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden.  <b>Analys</b>  Bolaget har utrett förutsättningar för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader  <b>Analys</b>  Ökade administrativa kostnader förklaras av administrativa kostnader relaterade till förvärv av byggnader och bolag som ej var beaktade i budget, samt av pensionskostnader för VD som varit högre än förväntat.	14 %	12 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, %  <b>Analys</b>  Avvikelse gentemot budget beror på att förvärv av fyra bolag innehållande 29 byggnader ej var beaktat i budget.	83,51 %	370 mnkr	
	  Direktavkastning  <b>Analys</b>	3,5	3,5 %	
	  Driftkostnad/kvm  <b>Analys</b>	478	500	









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	89	70	
	<i>Analys</i>			





### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

S:t Erik Markutveckling har en liten och effektiv organisation där externa tjänster köps in vid behov. På så sätt har Bolaget aldrig överkapacitet och kan vid förändringar i verksamheten snabbt dra ner på bemanning och kostnader. Även kostnader för lokaler och systemstöd kan hållas nere.

Bolaget har en noggrann kostnadsuppföljning av de pågående projekten i fastigheterna samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla hög uthyrningsgrad i byggnader som är i avvecklingsfas och på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden är avvecklad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att det finns ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete				 Genomföra översyn av bolagets informationsklassningar enligt kraven i riktlinjer för informationssäkerhet.
				<i>Analys</i> Översyn av informationsklassningar slutförd under hösten 2021.
 Vid innovationer och digitalisering bidra till ökad kvalitet och resurseffektivitet i stadens verksamheter				 Genomföra översyn av bolagets registerförteckningar enligt krav i dataskyddsförordningen.
				<i>Analys</i> Översyn av registerförteckningar slutförd under hösten 2021.
 Vid innovationer och digitalisering bidra till ökad kvalitet och resurseffektivitet i stadens verksamheter				 Implementera och påbörja användandet av Agresso inköp
				<i>Analys</i> Slutfört under december 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex  <b>Analys</b>	97	90	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts  <b>Analys</b>	100 %	0 %	
	 Index Bra arbetsgivare  <b>Analys</b>  Inget resultat erhålls då vi är för få anställda för att få utfall på jämställdhetsparametern.	0	90	
	 Sjukfrånvaro  <b>Analys</b>	1,9 %	2 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14  <b>Analys</b>	1,9 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts  <b>Analys</b>  Periodisk genomgång av behörigheter i Agresso är utförd under hösten 2021.



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (6)

2022-02-22

## Uppföljning av Intern kontroll 2021 S:t Erik Markutveckling AB

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## **Innehållsförteckning**

<b>Bedömning av bolagets interna kontroll .....</b>	<b>3</b>
<b>Uppföljning av bolagets internkontrollplan.....</b>	<b>3</b>
<b>Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen .....</b>	<b>3</b>

## Bedömning av bolagets interna kontroll

 Tillräcklig






### Analys

Internkontrollplan 2021 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i december 2020. Samtliga kontrollmoment har genomförts med endast mindre avvikelser. Dessa mindre avvikelser har påtalats och åtgärdats. Bolaget bedömer därmed att den interna kontrollen under året har varit tillräcklig.





## Uppföljning av bolagets internkontrollplan

### Bolagets planerade uppföljning av den löpande kontrollen

#### 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	 Krishanteringsplan har inte uppdaterats	 Ingen avvikelse Kontroll av att driftorganisationen är väl bekant med krishanteringsplanen.  <b>Analys VB 2021</b>  <b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b> Kontroll genomförd utan anmärkning.
		 Ingen avvikelse Kontroll av att kontaktlistorna i krishanteringsplanen är uppdaterade.  <b>Analys VB 2021</b>  <b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b> Kontroll genomförd kvartalsvis.
Fastighetsförvaltning	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter	 Mindre avvikelse Kontroll att skyddsronnd är genomförd i alla våra fastigheter.  <b>Analys VB 2021</b>  <b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b> Kontroll genomförd. Vissa brister har identifierats och påtalats för extern förvaltare.



## 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Detaljplaneprocess	 Förskjutning i tidplanen i Gjutmästaren	<p>✓ Ingen avvikelse</p> <p>Kontroll av att avstämningar skett med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och konsultgruppen från Ramböll rörande tidplan.</p> <p><b>Analys VB 2021</b></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Möten med sbk explo och Ramböll har hållits regelbundet kring förväntade leveranser. Omfattning har ändrats, varvid även tidplan har fått anpassas därefter, avstämningar kring specifikt tidplan har diskuterats kontinuerligt kopplat till ändrad omfattning. Kontroll genomförd utan anmärkning.</p>
Ekonomiadministration, prognossäkerhet och budgethållning	 Prognossäkerhet och budgethållning brister	<p>✓ Ingen avvikelse</p> <p>Uppföljning av ekonomisk avvikelse inklusive underhållsprojekt och investeringar.</p> <p><b>Analys VB 2021</b></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Uppföljning av ekonomisk avvikelse inklusive underhållsprojekt och investeringar har skett månatligen utan anmärkning.</p>
Fastighetsförvaltning	 Hyresförluster pga Covid-19	<p>✓ Ingen avvikelse</p> <p>Kontroll av att lämnade hyreslättnader pga Covid-19 har skett i enlighet med Stadens riktlinjer.</p> <p><b>Analys VB 2021</b></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Kontroll av att Stadens generella riktlinjer har beaktats, samt avstämningar med systerbolag har utförts. Bedömningar vid förfrågningar från hyresgäster har noterats i loggbok. Utfört utan anmärkning.</p>
Fastighetsförvaltning	 Vakanser i projektfastigheterna	<p>✓ Ingen avvikelse</p> <p>Kontroll av att tät dialog förs med hyresgäster i projektfastigheter.</p> <p><b>Analys VB 2021</b></p>

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		<p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Informationsbrev till hyresgäster om tecknat försäljningsavtal och preliminärt tillträde har gått ut till hyresgäster i Palmfelt Center. Informationsmöte har hållits med hyresgäster i Charkuteristen. Kontinuerliga möten har skett med hyresgäster i G-mästaren. Kontroll genomförd utan anmärkning.</p>

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Process	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	<p>■ Upphandlingar sker i strid med LOU eller stadens riktlinjer för direktupphandling</p>	<p>✓ Mindre avvikelse</p> <p>Stickprovskontroller att extern förvaltare genomför direktupphandlingar och avrop i enlighet med LOU, regler för ekonomisk förvaltning och Stadens riktlinjer.</p> <p><i>Analys VB 2021</i></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Två stickprov utförda. Det ena stickprovet utfört utan anmärkning, medan det andra utfört med mindre brister. Bristen påtalad för extern förvaltare.</p>
Fastighetsförvaltning	<p>■ Oseriösa hyresgäster</p>	<p>✓ Ingen avvikelse</p> <p>Stickprovskontroller att extern förvaltare gör seriositetskontroller av nya hyresgäster.</p> <p><i>Analys VB 2021</i></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Kontroll utförd utan anmärkning.</p>
HR-processen	<p>■ Fysisk eller psykisk ohälsa pga hemarbete</p>	<p>✓ Ingen avvikelse</p> <p>Kontroll av medarbetarnas upplevda arbetsmiljö vid långvarigt hemarbete genom regelbundna avstämningar.</p> <p><i>Analys VB 2021</i></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b></p> <p>Bolaget har haft regelbundna avstämningar under pandemin.</p>
Upphandlingsprocessen	<p>■ Oseriösa leverantörer</p>	<p>✓ Ingen avvikelse</p>

Process	Önskad händelse	Kontrollaktivitet
		<p>Arlig seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget.</p> <p><b>Analys VB 2021</b></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b> Seriositetskontroll utförd utan anmärkning.</p>
Upphandlingsprocessen	<p> Ramavtal efterlevs inte</p>	<p> Mindre avvikelser</p> <p>Stickprovskontroller att avrop finns för genomförda betalningar.</p> <p><b>Analys VB 2021</b></p> <p><b>Beskrivning och resultat av kontrollaktivitet:</b> Två stickprovskontroller genomförda på moderbolaget utan anmärkning. Två stickprovskontroller genomförda på dotterbolagen, varav avrop saknats på en av dessa. Avrop togs fram i efterhand. Bristen påtalad för extern förvaltare.</p>



**S:T ERIK MARKUTVECKLING AB**

# UPPFÖLJNING AV AFFÄRSPLAN 2021

## S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutvecklings affärsplan 2021 är indelad i följande steg:

*Affärsidé/Verksamhetsidé*  
*Långsiktiga mål*  
*Kortsiktiga mål och aktiviteter*  
*Strategier och*  
*Uppföljning*

Nedan anges de olika stegen/rubrikerna med sina respektive innehåll.

### Affärsidé

S:t Erik Markutvecklings affärsidé är att:

Främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning genom att:

- Förvärva, äga och förvalta fastigheter på ekonomiskt bästa sätt på kort och lång sikt i syfte att underlätta en framtida stadsutveckling och exploatering.
- Aktivt delta i arbetet med stadsutveckling i de för bolaget aktuella områdena i Stockholm.

S:t Erik Markutveckling AB  
Postadress  
c/o Stockholms Stadshus AB  
105 35 STOCKHOLM

Org.nr 556064-5813  
Besöksadress  
Kaplansbacken 10

Telefon  
08-508 290 00  
E-post  
info@sterikmark.se

Fax  
08-509 290 80

Ingår i  
koncernen  
Stockholms  
Stadshus AB

## Långsiktiga mål (2023-12-31)

Med långsiktiga mål menas i mål som ska ha uppnåtts inom tre år, dvs. den 31 december 2023.

### 1. God ekonomi

Med detta menas att S:t Erik Markutveckling har

- ett för perioden genomsnittligt resultat efter finansnetto på minst 72 mnkr
- en optimal uthyrningsgrad
- stabila driftskostnader
- flexibilitet och hög beredskap för framtida markanvändning
- god kontroll på ekonomi och god rapportering
- god uppföljning av kommunfullmäktiges ägardirektiv

### 2. Nöjda kunder och ägare

Med detta menas att

- hyresgästerna är nöjda med service och skötsel
- hyresgästerna har god information om områdets framtid och eventuell evakuering
- i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret fortsätta planprocessen för fastigheterna i Ulvsunda med fokus på befintlig bebyggelse och en inriktning på bl. a kultur och idrott.
- Samarbeta med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i planarbetet Slakthusområdet
- bevaka planeringen på Årstafältet tillsammans med exploateringskontoret
- fortsätta utreda förutsättningarna för ett projekt i Norra Djurgårdsstaden tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling
- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter
- vid behov kunna utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden

### 3. Effektiv förvaltning och administration

Med detta avses

- en väl fungerande fastighetsförvaltning anpassad till kort- och långsiktiga innehav
- en god standard på byggnader och mark så att de ger ett vårdat intryck
- en väl fungerande uthyrnings- och evakueringsverksamhet.
- en liten men effektiv beställarorganisation
- en översyn av koncernstrukturen

## Kortsiktiga mål och aktiviteter (2021-12-31)

Mål på kort sikt	Aktiviteter
Med kortsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska uppnås senast den 31 december 2021.	De aktiviteter som måste vidtas under år 2021 för att uppnå de kortsiktiga målen inom de olika målområdena är följande:

### Ekonomi/finans

Mål på kort sikt	Aktiviteter	Delvis klart	Klart
<b>Hyresintäkter</b> säkras (enl. budget 2021)	- Bevakning/omförhandling av befintliga hyresintäkter - Aktiv uthyrning vakanta lokaler - Aktiv uthyrning datahallar		X
<b>Rörelsekostnader</b> bevakas	- Kontinuerlig bevakning DoU-kostnader - Kontinuerlig bevakning av planerat UH (tids-, kostnads- och avvikelserapportering)		X
Företaget uppnår ett <b>resultat</b> efter finansnetto på minst 70 mnkr	- Månadsvis ekonomisk- och verksamhetsmässig uppföljning		X
<b>Ombyggnadsprojekt</b> genomförs enligt plan och avtal (pris, tid, kvalitet)	- Investeringskalkyler och efterkalkyler upprättas - Upphandling och projektledning säkras - Löpande redovisning av projektkostnader och tid - Säkerställa att bolagets rutin för arbetsmiljöhantering vid bygg- och anläggningsprojekt efterlevs		X
Bidra till att fler kommer ut på <b>arbetsmarknaden</b>	- Erbjud 2 feriejobb i stadens regi		X
Den <b>ekonomiska redovisningen</b> är säkerställd	- Månads- och tertialbokslut av hög kvalitet - Uppföljning mot budget, prognos, treårsplan samt investeringsprojekt - Rapportering enligt plan till styrelse och Stadshus AB		X

## Kunder och ägare

Mål på kort sikt	Aktiviteter	Delvis klart	Klart
<b>Hyresgäster</b> är nöjda med service	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsatt förbättringsarbete med utgångspunkt i hyresgästdialog</li> <li>- Hyresgästfokus i förvaltning, felanmälan och reparationer</li> <li>- Väl genomförda hyresgästanpassningar</li> </ul>		X
<b>God information och kommunikation</b> med hyresgästerna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuella hyresgästmöten</li> <li>- Gemensamma hyresgästmöten</li> <li>- Kontinuerlig info/samordning avseende pågående byggprojekt och detaljplanearbete</li> </ul>		X
<b>Aktiv roll i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta, Norra Djurgårdsstaden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontinuerliga kontakter med SBK, exploateringskontoret m.fl.</li> <li>- Fortsatt detaljplanearbete i Ulvsunda</li> </ul>		X
<b>Styrelse och ägare</b> är nöjda med företaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>- God beredskap inför framtida stadsutveckling</li> <li>- Rapportering av verksamhet och ekonomi sker enligt plan</li> <li>- Fortsatt arbete med internkontroll</li> <li>- Implementera stadens ägardirektiv o planer/policy</li> <li>- Bistå fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter.</li> <li>- Möjligheter till förvärv prövas</li> <li>- Förutsättningar för att utföra förvaltnings-tjänster åt andra aktörer utreds</li> </ul>		X

## Uthyrning, förvaltning, drift och administration

Mål på kort sikt	Aktiviteter	Delvis klart	Klart
Lokalbeståndet ska vara <b>uthyrt</b>	- Aktiv uthyrnings- och utvecklings verksamhet		X
Väl fungerande <b>förvaltning/skötsel</b>	- Hänsyn till varje fastighets ekonomiska livslängd skall övervägas i samtliga åtgärder som vidtas - Funktionell felanmälan inklusive åtgärd/återrapporering - God planering av underhållsåtgärder		X
Godtagbar <b>fastighetsstandard</b>	- Genomföra planerat underhåll enligt plan på utvecklingsfastighet		X
God <b>fastighetsstandard</b>	- Genomföra planerat underhåll enligt plan på långsiktig fastighet		X
<b>Säkerhetsfrågor</b>	- Bevakning av åtgärder avseende säkerhet, trygghet och myndighetskrav - Systematiskt brandskyddsarbete - Arbeta utifrån gällande krishanteringsplan - Beakta arbetsmiljö i förvaltning o byggprojekt		X
Fastigheterna skall ge ett <b>vårdat intryck</b>	- Klotter saneras inom 24 timmar - Fokus på skötsel av publika ytor		X
<b>Energianvändning</b> är hållbar	- Fortsatta energibesparande åtgärder - Månatlig uppföljning av mediaförbrukning - Resurseffektiv hantering av avfall i byggprojekt - Uppföljning av miljövänligt drivmedel hos förvaltare		X
Bra styrning och rapportering av <b>investeringsprojekt</b>	- God kontroll och rapportering (tid, ekonomi och kvalitet) - Myndighetskrav bevakas - Investerings- och efterkalkyl upprättas		X
Fungerande <b>intern administration</b>	- Gott samarbete med extern förvaltare. - Väl fungerande rutiner för rapportering - Moderbolagets interna administration fungerar väl - Styrelsehandlingar som ger bra beslutsunderlag - Utredda lämplig bolagsstruktur i koncernen		X

## Strategi/kännetecken

För att kunna uppnå målen enligt ovan, genomföra de olika aktiviteterna samt i övrigt bli framgångsrika i verksamheten skall S:t Erik Markutveckling AB kännetecknas av:

- Fokus på uthyrning både på kort och längre sikt.
- Förvaltningen inriktas på såväl kort som längre sikt.
- Lokalanvändningen inriktas mot handel, kontor samt lager och distribution
- Aktivt deltagande i långsiktigt utvecklingsarbete för fastigheterna
- En liten egen organisation med extern förvaltning
- Korta beslutsvägar
- Gott samarbete och informationsutbyte med stadens bolag och förvaltningar

## Rapportering/Uppföljning/Utvärdering

Affärsplanen skall följas upp, utvärderas samt uppdateras regelbundet för att säkerställa att uppställda mål uppnås. Inför varje verksamhetsår ska affärsplanen uppdateras vilket också innebär att nya mål skall sättas.

- Affärsplanen utgör en del i budgetprocessen och utvärderas/revideras årligen
- Planen följs upp kontinuerligt under verksamhetsåret