

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Underlag för budget 2023 med inriktning 2024-2025

Förslag till beslut

Underlag för budget 2023 med inriktning 2024-2025 godkänns

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Omsättning	357 938	421 531	343 595	350 642	420 788
Rörelsens kostnader exkl avskr	-158 554	-198 766	-197 943	-190 629	-200 340
Av- och nedskrivningar	-91 431	-108 768	-146 904	-122 553	-134 783
Resultat före finansnetto	107 953	113 997	-1 252	37 460	85 665
Resultat efter finansnetto	88 889	90 986	-31 542	-1 217	41 640
Investeringar	678 747	42 400	265 300	397 525	213 000

Resultat efter finansnetto år 2023 beräknas uppgå till -32 mnkr. Resultatnivån för år 2024-2025 beräknas uppgå till -1 respektive 42 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojektet Idrottscentrum i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag. Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2023-2025.

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2023 med inriktning 2024-2025. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2023 med inriktning 2024-2025. Föreliggande förslag till plan för 2023-2025 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2021, budget 2022 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2022.

Kort om verksamheten och dotterbolagen

S:t Erik Markutveckling har 15 dotterbolag, varav två holdingbolag, ett vilande bolag och 12 fastighetsägande bolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till ca 250 000 kvm och är belägen i innerstaden och i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. För närvarande finns endast små vakanser i bolagets fastigheter och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet 2021/2022 till ca 5,7 mdkr.

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats med hyresgäster som City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor samt lagerlokaler och fordonsförråd. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att den ska kunna antas under 2022. Under treårsperioden 2023-2025 ska delar av bryggeribyggnaden byggas om till ett idrottscentrum. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 23 000 kvm och fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 000 kvm för lager och logistik. För närvarande är endast två lokaler om totalt 1 200 kvm uthyrda. Uthyrningsarbetet är prioriterat. Byggnaderna ska om ca fem år avyttras till exploateringsnämnden för kommande skoländamål.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten ingår i detaljplanearbete för Slakthusområdet etapp 3 som möjliggör kompletterande kontorsbyggrätter om 6.000 kvm. Under 2022 avser bolaget med hjälp av transaktionskonsult söka en extern samarbetspartner för den fortsatta projektutvecklingen i planprocessen och senare genomförande. Målet är att bolaget ska säljas med tilläggsköpeskilling för nya byggrätter med frånträde när ny detaljplan vinner laga kraft.

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten till Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 32 100 kvm uthyrningsbar area, främst kontorslokaler men även datahallar. I byggnaden finns vissa vakanser och uthyrningsarbete är en prioriterad fråga. Inför uthyrning är det nödvändigt med investeringar för hyresgäst Anpassning. Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster, bl. a Stockholm Parkering, serviceförvaltningen, idrottsförvaltningen, Bostadsförmedlingen och SISAB.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4 000 nya bostäder godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017. Den första detaljplan som rör fastigheten beräknas antas tidigast 2023.

Kommunfullmäktige godkände den 14 mars 2022 ett aktieöverlåtelseavtal rörande försäljning av Fastighet AB Palmfelt Center till Atrium Ljungberg AB. Under förutsättning att beslutet inte överklagas frånträds bolaget i slutet av april 2022.

Langobardia AB innehar en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Fastigheten är föremål för normal förvaltning och uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat. Stambyte mm planeras under perioden.

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjästad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. En av huskropparna är ombyggd för och uthyrd till SISAB och innehåller en grundskola. Bolaget planerar tillsammans med SISAB en ändring av detaljplanen, bl. a för att medge pågående skolanvändning. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter med kontor, lager och butikslokaler, varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas i avvaktan på förestående stadsutveckling. Ett avtal rörande försäljning av byggnaderna inom Postgården 2 och 4 har tecknat med exploateringsnämnden. Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2022. Försäljningsärendet behandlas av styrelsen i Fastighets AB Grosshandlarvägen den 30 mars 2022.

Fastighets AB Kylrummet innehar två byggnader på ofri grund i Frihamnen med en uthyrningsbar area om totalt ca 11 800 kvm kontor och lager. Byggnaden Banankompaniet är vakant. Bolaget arbetar med att hitta en lämplig hyresgäst och verksamhet som kan bedrivas i byggnaden under de närmaste åren i avvaktan på kommande stadsutveckling och inriktning på en mer långsiktig användning.

S:t Erik Tullhusen AB äger fem byggnader med en uthyrningsbar area om totalt ca 14 300 kvm på ofri grund utmed Stadsgårdskajen och Skeppsbron. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet samt restauranger mm. På Skeppsbron pågår ett detaljplanearbete som ska syfta till att permanenta den verksamhet som bedrivs i byggnaderna.

Fastighets AB Flanören äger fyra byggnader med en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm på ofri grund utmed kajerna i innerstaden. Byggnaderna innehåller restauranger, kontor mm och är föremål för normal förvaltning.

S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader med en total uthyrningsbar area om ca 23 200 kvm lager, kontor mm på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen. Byggnaderna ska inom 5-10 år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat. Fastigheten förväntas inom en femårsperiod avyttras till exploateringsnämnden för kommande skoländamål.

Ekonomi

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Omsättning	357 938	421 531	343 595	350 642	420 788
Rörelsens kostnader exkl avskr	-158 554	-198 766	-197 943	-190 629	-200 340
Av- och nedskrivningar	-91 431	-108 768	-146 904	-122 553	-134 783
Resultat före finansnetto	107 953	113 997	-1 252	37 460	85 665
Resultat efter finansnetto	88 889	90 986	-31 542	-1 217	41 640
Investeringar	678 747	42 400	265 300	397 525	213 000

Resultat efter finansnetto år 2023 beräknas uppgå till -32 mnkr. Resultatnivån för år 2024-2025 beräknas uppgå till -1 respektive 42 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ombyggnadsprojektet Idrottscentrum i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

Intäkter

Omsättningen för år 2023 beräknas uppgå till 344 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center (95 mnkr), Fastighets AB G-mästaren (52 mnkr) och Fastighets AB Grosshandlarvägen (47 mnkr). Omsättningen i Fastighets AB G-mästaren minskar under år 2023 och 2024 då ytan för idrottsprojektet tomställs.

Plan 2024-2025 baseras på att samtliga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst-anpassningar. Under 2025 förväntas omsättningen öka. Det är främst hänförligt till att idrotten flyttar in i Fastighets AB G-mästaren.

Kostnader

Rörelsekostnaderna beräknas år 2023 uppgå till 198 mnkr. Driftskostnaderna, 170 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Rörelsekostnaderna bedöms 2024-2025 ligga ungefär i nivå med år 2023.

Kostnader för reparationer och underhåll bedöms uppgå till ca 28 mnkr för år 2023, vilket är en ökning jämfört med utfall 2021 och budget 2022. För år 2024 beräknas underhållskostnaderna minska för att sedan öka igen år 2025 till 29 mnkr. Ca 7 mnkr/år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst tekniska installationer, inre och yttre underhåll, miljöåtgärder, energieffektiviseringar och markåtgärder. Under perioden kommer fokus även ligga på tillgänglighet och trafiksäkerhet i Fastighets AB G-mästaren där bl. a arbete i form av ytskikt och reparation av bron längs Hamngatan planeras.

Koncernens **av- och nedskrivningar** beräknas öka under 2023. Ökningen avser främst nedskrivning av de delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver rivras i samband med idrottsprojektet.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2023-2025 uppgår till ca 30 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2023-2025 avser främst idrottsprojektet i Fastighets AB G-mästaren som under treårsperioden beräknas uppgå till 560 mnkr. Bolaget kommer även investera i hyresgäst Anpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och ny uthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Grosshandlarvägen, Fastighets AB Palmfelt Center, Fastighets AB Charkuteristen och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanearbete under 2023-2025.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2023-2025.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. När beslutet vinner laga kraft kommer planen för år 2023-2025 justeras.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2022-2024

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.

Enligt ägardirektiven ska bolaget:

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 svensk-kunskaper är kort	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 000	9 000	9 000
	Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	800	800	800
Obligatorisk nämndindikator				
	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 genomförs	93 %	94 %	95 %
	Aktivt Medskapandindex	83	83	83
	Index Bra arbetsgivare	84	84	84
Obligatorisk nämndindikator				
	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

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 2023 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 2023 och plan 2024-2025.

Bilaga:

Resultaträkning plan 2023-2025 S:t Erik Markutveckling AB, koncern och moderbolag.