

Utfallsrapport Tertial 1 2022

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	4
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	5
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	5
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	6
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	6
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	6
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	7
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	8
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	8
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	9

Sammanfattande kommentar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2022-04-30 ca 220 000 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. Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Frånträde skedde den 29 april 2022.

S:t Erik Markutveckling (Bolaget) kommer under året att aktivt arbeta med samtliga erhållna ägardirektiv.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, per 2022-04-30 uppgick till 35 mnkr. Helårsprognosen beräknas till 94 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 91 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 91 mnkr. Realisationsvinsten om 661 mnkr i moderbolaget S:t Erik Markutveckling är hänförlig till försäljning av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center som skedde den 29 juni 2022. Koncernmässig realisationsvinst uppgick till 729 mnkr. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Periodens investeringar uppgick till 10 mnkr, och prognostiseras uppgå till 42 mnkr för helåret.

Omsättningen för perioden uppgick till 136 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2022 beräknas uppgå till 356 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen ligger lägre än helårsbudget om 422 mnkr, vilket förklaras av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppskattas till 173 mnkr för helåret. Att kostnaderna prognostiseras lägre än helårsbudget om 199 mnkr kan främst hänföras till försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.

Per 30 april 2022 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 624 mnkr. För helåret har räntan uppskattats enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -16 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -23 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Bolaget prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Köpeskillingen var baserad på ett underliggande fastighetsvärde på 1 560 mnkr. Frånträde skedde den 29 april 2022.

I prognosen för 2022 är inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktade.

Bolagets uppgift

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling.

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 arbetar även med att förbereda för att utföra förvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden.

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

Bolaget förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget kommer under sommaren att erbjuda två ungdomar kortare praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet. En medarbetare på Bolaget deltar i stadens mentorprogram för att underlätta för utlandsfödda att komma in på svenska arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <i>Analys</i>	0 st	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb <i>Analys</i>	0	2 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <i>Analys</i>	0	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <i>Analys</i>	0	0 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <i>Analys</i>	0 st	0 st	

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

Bolaget 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 fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

På Gjutmästaren i Ulvsunda planerar Bolaget att under våren 2022 uppföra en tillfällig sopstation i avvaktan på att invändigt avfallsrum iordningställs inom idrottsprojektet. Åtgärden utförs för att reducera sanitära olägenheter. Under året planeras även underhållsåtgärder på kajen mot vattnet för att trygga hållfastheten.

Bolaget planerar även asfaltsåtgärder i fastigheterna i Fastighets AB Grosshandlarvägen samt på Gjutmästaren för att motverka större skador i körbanor.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys

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, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Flera av Bolagets byggnader/fastigheter är belägna i utvecklingsområden. Detta ger Bolaget möjlighet att under en begränsad tid och i avvaktan på framtida 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. Bolaget har nära dialog med SBR som vidarebefordrar förfrågningar från bolag som vill etablera sig i Stockholm. Bolaget har goda förutsättningar att kunna erbjuda korttidsförhyrningar, som kan passa bolag i uppstartsfas eller som behöver evakueras från nuvarande lokal.

Sedan förvärven av byggnaderna från Stockholm Hamn AB är Bolaget involverat 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 kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder och förbättrad tillgänglighet inom och till sina fastigheter. Exempel på åtgärder är anpassningar för ökad trafiksäkerhet och förbättrad belysning för ökad trygghet.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				 Genomföra informations- och kommunikationsaktiviteter gentemot berörda förvaltningar. Analys
 Löpande pröva förslag till förvärv av bolag och fastigheter i syfte att främja den långsiktiga stadsutvecklingen				 Träffa marknadens ledande transaktionskonsulter Analys

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet



Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Under 2022 planerar Bolaget att installera totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren. Två av dessa kommer vara så kallade snabbladdningsstolpar. Bolaget har skickat in ansökan om bidrag för investeringen av laddstolpar till Naturvårdsverket.

Totalt har Bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. Med hänsyn till kommande fastighetsutveckling på fastigheten Gjutmästaren så avser Bolaget att avvakta utbyggnation av laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt.

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



Som ett led i att främja framtida stadsutveckling arbetar Bolaget med att aktivera delar av sitt bestånd med kultur. Syftet är att stärka platsernas identitet och 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 stadens kulturstrateger för att löpande se vilka möjligheter Bolaget har att bidra till kulturella evenemang och verksamheter.

Bolaget har under våren 2022 hyrt ut Stadsgårdsterminalen till en kulturaktör som avser att aktivera byggnaden som ny attraktiv bred kulturell mötesplats för stockholmarna under tiden som projekt Slussen pågår.

Inom ramen för detaljplanearbetet för Gjutmästaren 6 arbetar Bolaget tillsammans med Staden för att möjliggöra kulturverksamhet i byggnaderna. Detaljplanen kommer även ha inriktning på besöksnäring för att möjliggöra verksamheter kopplat till mat, möten och aktiviteter.

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 Bolaget förvärvat nya bolag och byggnader vilket gjort att nyckeltal förändrats. Bolaget har under 2021 genomfört en övergripande energikartläggning för den nya kartläggningsperioden 2020-2023. Under 2022 planeras Dikesrenen 18 i Västberga och Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad genomgå en mer detaljerad kartläggning.

Bolaget förvärvade 2021 Fastighets AB Valsverket. Valsverket 10 har oljeuppvärmning och Bolaget utreder eventuella åtgärder med anledning av detta då byggnaderna ska säljas till exploateringsnämnden och avvecklas redan 2027.

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

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

Under 2022 kommer Bolaget utreda förutsättningarna för att installera solceller på våra byggnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys		73 MWh	
	Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys		101 kWh/m2	
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys		4 %	
	Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys		25 GWh	
				I första hand använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 I första hand köpa ekologiskt producerade livsmedel Analys
				 Integrera avfallsfrågorna i planprocesser och ombyggnadsprojekt Analys
				 St 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 driftskostnader och/eller öka byggnadens/fastighetens värde Analys
				 Vid upphandling av städentreprenader mm ställs krav på att farliga kemikalier inte får användas Analys

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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



Bolagets fastighetsinnehav präglas till stor del av fastigheter som på sikt skall rivas eller konverteras till annan användning. I dessa fall gör Bolaget noggranna överväganden inför nya investeringar.

Prognostiserade investeringar består främst av hyresgäst Anpassningar och energibesparande åtgärder.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa 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 samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla hög uthyrningsgrad i byggnader som är i avvecklingsfas för att få ett så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaderna ska rivas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		12 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	42 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		3,7 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		635	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	35	91	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Bolaget 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 förändra bemanning och kostnader. Även kostnaden för lokaler och systemstöd kan hållas nere.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt andra aktörer inom staden				 Inrätta bolag för externa fastighetsförvaltningstjänster. Analys
 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. Analys
	  Aktivt Medskapandeindex Analys		90	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförs Analys		95 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys		0 %	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,5 %	2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,16 %	2 %	
				  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys