

2014-02-21

Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Underlag för budget 2015 med inriktning 2016-2017**Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2015 med inriktning 2016-2017 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2015 med inriktning 2016-2017. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2015 med inriktning 2016-2017. Föreliggande förslag till plan för 2015-2017 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2013, budget 2014 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2014.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2013	Budget 2014 (enligt förslag 2014-03-04)	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017
Omsättning	245 654	227 881	264 698	268 954	260 880
Rörelsens kostnader exkl avskr	-114 765	-117 657	-128 071	-120 005	-118 878
Resultat före finansnetto:	82 359	72 886	83 922	90 236	83 195
Resultat efter finansnetto:	30 301	19 271	24 222	29 811	22 155
Investeringar:	65 869	193 600	78 545	6 093	7 500

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta. Från halvårsskiftet 2015 beräknas fastigheterna i princip vara fullt uthyrda, men vakanser förväntas från 2017. Under perioden 2015-2017 kommer utvecklingsplanerna i Ulvsunda och Söderstaden att fortskrida och därmed ha viss påverkan på uthyrningsgraden och resultatet. Inga effekter av eventuella förvärv eller försäljningar har beräknats i resultatet för perioden, annat än vad som redan beslutats. Vad gäller de lokaler i Slakthusområdet där hyresgäster eventuellt kommer att avflytta, kommer fortsatt uthyrningsarbete ske med hänsyn till den förestående stadsutvecklingen.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Sedan tidigare återfinns butikslokaler för CityGross, Decathlon, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler.

Bolaget har efter förvärvet i november 2004 bedrivit ett långsiktigt arbete med att utveckla en attraktiv handelsplats i Ulvsunda. Enligt översiktsplan för Stockholm, antagen i mars 2010, kommer Ulvsundaområdet, med tvärbanan som nav i området, att utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Bällstaviken. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen. För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling noggrant. På grund av oklarheter om bullersituationen för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagts. I avvaktan på att förutsättningarna för framtida stadsutveckling klarnar, arbetar bolaget med att säkerställa att handelsplatsen bibehålls i nuvarande omfattning.

Fastigheten har för närvarande vissa vakanser till följd av att Carlsberg Sverige AB lämnat kontorshus, lager och verkstad. För dessa ytor kommer Stockholm Vatten AB att hyra kontor, garage samt stora delar av lagret fr.o.m. halvårsskiftet 2015. Under 2014-2015 kommer hyresgästanpassning och ombyggnad att genomföras i lokalerna.

Söderstaden

Fastighets AB Palmfelt Center äger lokaler och parkeringshus med ca 45 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Flera av stadens bolag och förvaltningar är hyresgäster i Palmfelt Center. **Fastighets AB Runda Huset** äger en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i slakthusområdet. Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets AB Kylrummet** är belägna i Slakthusområdet. I dessa lokaler finns vissa mindre vakanser. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga. Under perioden 2015-2017 beräknas viss avflyttning/justeringar av hyra ske, pga kommande stadsutveckling. Till följd av detta kan uthyrningsgraden komma att bli lägre under perioden. Vid eventuell uthyrning måste hänsyn tas till förestående stadsutveckling i området.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. Detta arbete har tagit sin början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området. För närvarande pågår s k programarbete med inriktning mot en blandad stadsdel med 2 500 till 3 000 nya bostäder. Våren 2014 påbörjas s.k. programsamråd. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast i juli 2016.

S:t Erik Markutveckling kommer delta i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

Bolaget har i slutet av år 2013 beslutat om förvärv av ytterligare två dotterbolag med tre tomrätter, belägna i Slakthusområdet och Västberga. Kommunfullmäktige godkände förvärven den 17 februari 2014. Förvärven är villkorade av att kommunfullmäktigebeslutet vinner laga kraft.

I enlighet med ägardirektiv i budget 2014 pågår arbete med att ta fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin. Föreliggande treårsplan har inte beaktat effekter av detta. Detta innebär att eventuella fastighetsförvärv inte ingår i befintlig plan för år 2015-2017.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2015 beräknas uppgå till 24,2 mkr. Resultatet förväntas förbättras under 2016 och antas då uppgå till 29,8 mkr medan resultatet blir något lägre under 2017 (22,2 mkr). Resultatutvecklingen är beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2015 uppgå till 265 mkr, varav merparten är hänförlig till Palmfelt Center (106 mkr) och Fastighets AB G-mästaren (88 mkr). Jämfört med budget 2014 ökar intäkterna med 37 mkr, vilket främst är en effekt av nyuthyrning, främst i Fastighets AB G-mästaren. Vidare påverkas intäkterna positivt av förvärvade fastigheter, och index.

Plan 2015-2017 baseras i övrigt på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med viss avflyttning/ justeringar efter omförhandling. Utöver uthyrning i Fastighets AB G-mästaren enligt ovan är inga ytterligare nyuthyrningar medräknade, annat än vad som budgeterats år 2014.

Kostnader

Rörelsens kostnader beräknas år 2015 uppgå till ca 128 mkr. Under år 2016-2017 beräknas kostnaderna bli något lägre.

Rörelsens kostnader exkl reparationer och underhåll beräknas uppgå till ca 100-105 mkr per år under åren 2015-2017. Detta är något högre än utfall 2013/budget 2014, vilket främst förklaras av att bolaget förvärvar fler fastigheter. Vidare räknas också med vissa kostnadsökningar, främst vad avser fjärrvärme i Fastighets AB G-mästaren. Till viss del motverkas driftskostnadsökningarna av lägre energiförbrukning efter genomförda energieffektiviseringar. Dessa energieffektiviseringar har delvis redan genomförts, men planeras också under den kommande treårsperioden. I övrigt planeras inga större förändringar vad gäller driftskostnader i förhållande till befintlig verksamhet. De administrativa kostnaderna i moderbolaget består av personal- och lokalkostnader för fyra tjänster, kostnader för övriga administrativa stödfunktioner, samt konsultkostnader.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 25 mkr för år 2015. Den ökade kostnaden i jämförelse med 2013/2014 är en följd av underhållsåtgärder i Fastighets AB Palmfelt Center i samband med planerade hyresgäst Anpassningar under år 2015. Under år 2015

planeras också underhållsåtgärder avseende energieffektiviseringar, utbyte av samt införande av miljöbelysning på parkeringsplats i Fastighets AB G-mästaren.

För år 2016-2017 minskar underhållskostnaderna något till 14-15 mnkr, varav 8 mnkr/år utgörs av löpande underhåll. Detta bedöms vara en rimlig långsiktig nivå vad gäller underhållskostnader. Av det planerade underhållet är större delen hänförlig till energieffektiviseringar och tekniska installationer i Fastighets AB G-mästaren.

Kostnaderna för planerat underhåll kommer fr.o.m. år 2014 att redovisas annorlunda, till följd av att bolaget nu tillämpar det s k K3-regelverket. Detta innebär bl a att vissa underhållsåtgärder som tidigare kostnadsförts, nu redovisas som investering och aktiveras i balansräkningen.

De koncernjusteringar som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2015-2017 uppgår till 21-24 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2015-2017 avser främst hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, för ombyggnad av Carlsbergs nuvarande kontorshus och lokaler för garage och lager, inför uthyrning till Stockholm Vatten AB. Investering i kontorshuset har budgeterats 2014 men beräknas fortsätta också ske under 2015. Vidare budgeteras också mindre hyresgästanpassningar /åtgärder i Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB Palmfelt Center.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2014-2016

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Bolagets verksamhet ska under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.

- *i samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service*
- *tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden*
- *löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden*
- *arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi*
- *löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning i syfte att främja Stockholms utveckling*
- *fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader*
- *följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer*

<i>S:t Erik Markutveckling AB</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Resultat efter finansnetto, mnkr</i>	<i>16</i>	<i>28</i>	<i>20</i>
<i>Avkastning på totalt kapital, %</i>	<i>0,7</i>	<i>1,3</i>	<i>0,9</i>
<i>Investeringar, mnkr</i>	<i>51</i>	<i>5</i>	<i>5</i>

I kommunfullmäktiges budget för 2013 med inriktning för 2014 och 2015 finns följande tre inriktningsmål:

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök
2. Kvalitet och valfriheten ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Strategier

För att lyckas med uppdraget att förvalta fastighetsbolagen med så god avkastning som möjligt med hänsyn till fastigheternas begränsade livslängd är strategierna följande:

1. Stark fokus på uthyrning och utveckling av bolagets fastigheter.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster och god ekonomi.
3. Aktiv roll i utvecklingsprojekten Bällstavisionen och Söderstaden.
4. Arbete med investeringsstrategi i enlighet med Stockholms översiktsplan 2010.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2015 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 2015 och plan 2016-2017.

Bilaga:

Resultaträkning plan 2015-2017 St Erik Markutveckling AB, moderbolag och koncern