

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Bokslut 2013

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2013 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2013 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2013	Budget 2013	Utfall 2012
Omsättning	245 881	247 796	145 960
Rörelsens kostnader	-163 522	-180 478	-89 489
Resultat efter avskrivningar	82 358	67 318	56 471
Resultat efter finansnetto	30 301	6 417	24 833
Investeringar	65 869	59 500	895 273

Resultat efter finansnetto uppgick till **30 301 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 6 417 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -8 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2012, som genererade ett resultat om 24 833 tkr. Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 53 769 tkr.

Årets omsättning uppgick till 245 881 tkr. Koncernens omsättning är 1 915 tkr lägre än budget. Förändringen kan främst förklaras av lägre mediaintäkter. Omsättningen är väsentligt högre i jämförelse med föregående år, till följd av förvärvet av fastigheten Palmfelt Center, vid årsskiftet 2012/2013.

Koncernens finansnetto uppgick till -52 058 tkr, vilket är en förbättring i jämförelse med budget med 8 843 tkr.

Koncernens investeringar om 66 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärvet av tomträtten i Slakthusområdet.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas marknadsvärde beräknas per årsskiftet uppgå till knappt 2 400 mnkr.

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.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling noggrant. På grund av oklarheter om bullersituationen för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagts. Bolaget har under året fortsatt arbetet med att utveckla en attraktiv handelsplats i Ulvsunda.

Under året har också fortsatt utveckling skett i syfte att optimera intäkterna genom fortsatt uthyrning med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna. Planering sker för uthyrning av Carlsbergs tidigare lokaler till Stockholm Vatten AB. Detta inkluderar Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager och verkstad. Efter genomförd uthyrning av dessa lokaler är fastigheten i princip fullt uthyrd.

I oktober började Tvärbanan mellan Alvik och Solna trafikeras. I syfte att säkerställa tillgängligheten till hållplatsen Norra Ulvsunda, har bolaget anlagt ett ”stationstorg” i anslutning till den nya hållplatsen.

Slakthusområdet

Fastighets AB Runda Huset äger fastigheten Kyllhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. 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 har varit en prioriterad fråga. Vid eventuell uthyrning måste hänsyn tas till förestående stadsutveckling i området.

Per årsskiftet 2012/2013 förvärvades bolaget **Fastighets AB Palmfelt Center** i slakthusområdet. Förvärvet godkändes av kommunfullmäktige 23 maj 2011 och innebar köp av två tomträtter med ca 45 000 kvm lokaler och ett parkeringshus. Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster hos bolaget. Bolagets lokaler har under 2013 varit fullt uthyrda.

I oktober månad förvärvades en tomträtt av Fastighets AB Kylrummet för 52 mnkr. Uthyrbar yta i dessa lokaler uppgår till ca 3 300 kvm. Lokalerna är per årsskiftet i princip fullt uthyrda.

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.

Övrigt

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av, och där eventuell avvikelse från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet. De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet har redovisats till styrelsen vid beslut om bolagets internkontrollplan. Uppföljning och redovisning till styrelsen sker löpande, främst genom styrelserapport om förvaltning, uthyrning och framtid, men också i samband med den ekonomiska rapporteringen.

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Vad avser de administrativa processerna har bolaget även under år 2013 bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva.

Dotterbolaget **Stockholm Norra Station AB** ägde fastigheten Vasastaden 1:17 vid Norra Station till och med 31 augusti 2007, då fastigheten överfördes till Stockholms stads exploateringsnämnd. Bolaget bedriver ingen egen verksamhet.

Bolaget har i slutet av året beslutat om förvärv av ytterligare två dotterbolag med tre tomrätter, belägna i Slakthusområdet och Västberga. Förvärven är villkorade av beslut i kommunfullmäktige senast 30 juni 2014.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **30 301 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 6 417 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -8 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2012, som genererade ett resultat om 24 833 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 245 881 tkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB Palmfelt Center 107,9 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren, 83,2 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet, 21,1 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset, 21,0 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen, 3,5 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren, 3,4 mnkr
- Fastighets AB Tuben, 2,2 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB, 2,1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling 1,5 mnkr

Koncernens omsättning är 1 915 tkr lägre än budget. Skillnaden kan främst förklaras av lägre mediaintäkter under året. Jämfört med år 2012 har koncernens omsättning ökat med 99 921 tkr. Denna ökning är en följd av förvärvade tomrätter i Fastighets AB Palmfelt Center.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 163 522 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 180 478 tkr. Minskningen består främst av lägre kostnader än budgeterat för planerat underhåll i Fastighets AB G-mästaren avseende hyresgäst Anpassningar i Carlsbergs tidigare huvudkontor, där åtgärderna senarelagts till år 2014. Vidare har energikostnader för el och värme samt kostnader för snöröjning varit lägre än budgeterat. De lägre energikostnaderna är till stor del en följd av de energibesparande åtgärder som bolaget utfört under år 2013.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick till 20 646 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll, också åtgärder såsom hissrenovering och ventilationsåtgärder. Hyresgäst Anpassningar har utförts i Fastighets AB G-mästaren samt Fastighets AB Palmfelt Center. Utöver detta har energiåtgärder och åtgärder i fastighetens tekniska installationer genomförts i Fastighets AB G-mästaren. Även åtgärder för att förbättra fastigheternas brandskydd har genomförts i flera av lokalerna i såväl Ulvsunda som Slakthusområdet.

Till följd av låga räntenivåer är finansnettot om -52 058 tkr ca 8,8 mnkr bättre än budgeterat.

Årets investeringar uppgick till ca 66 mnkr, vilket i allt väsentligt är hänförligt till förvärvet av tomträtten Sandstuhagen 3 i Slakthusområdet. Resterande investeringar avser markåtgärder och anläggande av stationstorg i Fastighets AB G-mästaren samt hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Runda Huset.

Koncernens balansomslutning uppgick till 2 232 mnkr per 2013-12-31.

Moderbolaget

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -37 316 tkr vilket är 3 208 tkr bättre än budgeterat. Avvikelsen gentemot budget beror främst på ett förbättrat finansnetto.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 075 396 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -30 213 tkr.

Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklarationer har följande bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB:

Bolag	Resultat efter finansnetto (tkr)	Lämnat koncernbidrag (tkr)	Erhållet koncernbidrag (tkr)
N:a Station	13	-13	
Styckmästaren	1 373	-1 367	
Charkuteristen	573	-573	
Palmfelt Center	33 441	-31 584	
G-mästaren	30 195	-39 022	
Runda Huset	1 157	-1 157	
Tuben	761	-760	
Kylfacket	-364		367
Kylrummet	16 966	-16 966	
St Erik Mark	-37 316	-54 136	91 442

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget, som i sin tur ger koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB. Sammanfattningsvis lämnar S:t Erik Markutveckling koncernbidrag till ägaren Stockholms Stadshus AB med 53 769 tkr.

Uppföljning av ägardirektiv 2013

Stockholms stads budget för 2013 innehöll följande tre inriktningsmål:

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

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2013 för S:t Erik Markutveckling AB:

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. Inriktningen innebär bland annat att bolaget ska skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg ska bolaget, mot bakgrund av att klarhet nu skapats om Brommaflygets bullerkorridor, ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.

- *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*
- *fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader*
- *följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner 2013 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i dotterbolagens bokslutsärenden 2013 inkl uppföljning av affärsplanerna.

Åtterrapporeringen till styrelsen för Stockholms Stadshus AB görs dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen inklusive en så kallad VD-kommentar, dels genom det så kallade integrerade ledningssystemet, ILS. I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

Resultaträkning och balansräkning 2013, koncernen

Resultaträkning och balansräkning 2013, moderbolaget

Årsredovisning 2013

ILS-web-rapport

Ernst & Young: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2014-01-31