

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Budget 2015

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

1. Förslag till budget 2015 godkänns, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av budget för S:t Erik Markutveckling.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2015 uppgår till 2 600 mnkr, med fördelning enligt redovisat förslag.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2015 med inriktning för åren 2016-2017 den 12 november 2014. Stockholms Kommunfullmäktige kommer den 8-9 december 2014 att besluta om budgeten. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten, som ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige, utgör underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

I finansborgarrådets förslag till budget redovisas följande fyra inriktningsmål:

1. Stockholm ska bli en socialt hållbar stad där alla barn ges lika möjligheter att uppnå kunskapsmålen, bostäder finns till rimliga hyror, alla äldre garanteras en trygg ålderdom och där jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet är självklara förutsättningar för politiken.

2. Stockholm ska bli en ekologiskt hållbar stad där cykel, gående och kollektivtrafik prioriteras. Ett effektivt och klimatsmart transportsystem kombineras med en ökad andel förnybar energi. Barn garanteras en giftfri vardag och ekologisk mat serveras i stadens verksamheter.
3. Stockholm ska bli en ekonomiskt hållbar stad där ansvaret för stadens ekonomi kombineras med insatser för en bättre fungerande arbetsmarknad där rätten till jobb, utbildning och bostäder utgör grunden.
4. Stockholm ska bli en demokratiskt hållbar stad där arbetet med de mänskliga rättigheterna stärks, diskriminering motverkas och alla invånare garanteras samma rättigheter och möjligheter.

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2014. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar, utöver vad som redan beslutats ingår inte i budgetförslaget.

Ägardirektiv 2015-2017

Bolagets mål och uppgifter enligt förslag till kommunfullmäktiges beslut

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

Ägardirektiv för 2015-2017

- *i samverkan med exploateringsnämnden och stadsledningskontoret söka strategiska utvecklingsprojekt för stadens framtida behov.*
- *se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt*
- *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*
- *arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi*
- *löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling*
- *fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader*
- *följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer.*

S:t Erik Markutveckling AB	2014	2015	2016	2017
Resultat efter finansnetto, mnkr	16	24	30	22
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	1,0	1,3	0,9
Investeringar, mnkr	51	79	6	8

Kommunfullmäktiges indikatorer

Kommunfullmäktiges indikatorer mäter hur nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. Årsmålen för indikatorerna avser målvärdet för hela staden. Nämnderna och bolagen fastställer nämndens/bolagets årsmål för kommunfullmäktiges indikatorer. Kommunfullmäktige kan även besluta om obligatoriska nämndindikatorer. För dessa fastställer nämnden/bolaget årsmål som följs upp i verksamhetsberättelsen.

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2015	KF:s årsmål 2016	KF:s årsmål 2017
1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar	Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	100 %
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	500 st	500 st	500 st
	Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	5100 st	5100 st	5100 st
4.2 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor	Aktivt Medskapandeindex	82	83	83
	Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	100 %
	Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats	fastställs 2015	fastställs 2015	fastställs 2015
	Andel utrikes födda chefer i staden	fastställs 2015	fastställs 2015	fastställs 2015
	Ledarskapsindex	78	79	80
	Motivationsindex	82	82	83
	Sjukfrånvaro	4,4 %	4,4 %	4,4 %
	Styrningsindex	82	82	83
	Sjukfrånvaro dag 1-14	tas fram av nämnden	tas fram av nämnden	tas fram av nämnden
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	tas fram av nämnd/styrelse	tas fram av nämnd/styrelse	tas fram av nämnd/styrelse

Budget 2015

Marknadssituationen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag drygt 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet och Västberga. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 16 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedöms till ca 2 300 mnkr. Dessutom har Stockholms kommunfullmäktige beslutat om förvärv av ytterligare en tomträtt i Hammarby Sjöstad med knappt 8 000 kvm där planerat tillträde sker i slutet av år 2014. För närvarande finns tomma lokaler främst i fastigheten Gjutmästaren 6, där hyresgäst Anpassning till Stockholm Vatten AB pågår. Inflyttning efter genomförd ombyggnad är planerad till andra halvåret 2015.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Slakthusområdet

Fastighets AB Palmfelt Center äger tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa mindre vakanser i lokalernas datahallar och kontor. I övrigt är fastigheten i princip fullt uthyrd. Större hyresgäster är Stockholm stads serviceförvaltning, Banktec, Stockholm Parkering AB, Bankgirot och Försäkringskassan. Uthyrning av vakanta lokaler är en prioriterad fråga men investering i form av hyresgäst Anpassning och uppgradering av klimatanläggning är nödvändig innan uthyrning kan verkställas.

Fastighets AB Runda Huset äger tomträtten till fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta. Förhandlingar pågår om nyuthyrning av de fåtal tomma lokaler som finns och uthyrning beräknas ske under första halvåret 2015, efter genomförd hyresgäst Anpassning. Fastigheten är i övrigt fullt uthyrd, och hyresgäster är bl a stadens förvaltningar Enskede-Årsta-Vantör sdf och Arbetsmarknads-förvaltningen.

Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Kylrummet** och **Fastighets AB Gavia** är belägna i Slakthusområdet. Dessa lokaler innehåller endast marginella vakanser.

Uthyrning av samtliga vakanta lokaler i S:t Erik Markutvecklings dotterbolag är en prioriterad fråga, som dock måste ske med hänsyn till förestående stadsutveckling.

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 2 500-3 000 nya bostäder. Våren-sommaren 2015 beräknas s k programsamråd kunna påbörjas. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast under första kvartalet 2017.

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, 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 och ev tidigarelagd avveckling för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagt. Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med att utveckla en attraktiv handelsplats i Ulvsunda.

Under år 2015 kommer fortsatt utveckling också ske genom uthyrning av Carlsbergs tidigare lokaler till Stockholm Vatten AB. Detta inkluderar Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager och verkstad som efter ombyggnad kommer innehålla Stockholm Vattens huvudkontor, lager och fordonsförråd. Efter genomförd uthyrning av dessa lokaler är fastigheten fullt uthyrd, med undantag för den butikslokal som lämnats av Decathlon under år 2014. Uthyrning av denna lokal beräknas ske, efter genomförd hyresgäst Anpassning, under år 2015.

Västberga

S:t Erik Markutveckling har under år 2014 förvärvat **Langobardia AB**, som äger en tomträtt med ca 2 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Under år 2015 kommer arbete med utveckling av fastigheten att fortsätta.

Hammarby Sjöstad

Stockholms kommunfullmäktige har per 2014-11-10 beslutat att S:t Erik Markutveckling förvärvar en tomträtt med tre byggnader genom dotterbolag (under föreslagen namnändring till **Fastighets AB Godsfinkan**). Ett av syftena med förvärvet var möjligheten att bygga om en av byggnaderna till skola, där uthyrning beräknas kunna ske till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) under 2015.

I dotterbolaget **Stockholm Norra Station AB** bedrivs i dagsläget ingen verksamhet.

Strategier

Under år 2015 kommer bolaget fortsätta påbörjat arbete med en investeringsstrategi för långsiktig utveckling. Arbetet med denna kommer fortsätta under 2015. För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Godsfinkan.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
4. God framförhållning inför framtida stadsutveckling.
5. Aktiv roll i utvecklingsprojekten "Bällstavisionen" och "Söderstaden".
6. Tillsammans med andra berörda aktörer och i arbetet med investeringsstrategi aktivt söka strategiska projekt för stadens långsiktiga utveckling.

I bilaga redovisas förslag till affärsplan som närmare beskriver bolagets kort- och långsiktiga mål.

Budget 2015

Föreliggande förslag till budget för år 2015 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2014, samt resultatkrav 2015 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2015.

Koncernens resultat budgeteras till 24 075 tkr, vilket är i linje med det till kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 24 mnkr.

Under den period som S:t Erik Markutveckling ägt fastighetsbolagen har budgeterat resultat innehållit stor osäkerhet, initialt pga Fastighets AB G-mästarens omvandling från bryggeri till handelsplats. Under senare år sammanhänger osäkerheten med förvärv av nya fastigheter och fastighetsbolag och utvecklingen av dessa.

I budget har ränta antagits i enlighet med prognos från staden. Vidare görs antaganden om att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan, uppkommer.

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning (tkr)	Budget 2015	3-årsplan 2015	Prognos 2014	Utfall 2013
Omsättning	263 728	264 698	233 044	245 881
Rörelsens kostnader	-134 704	-128 071	-118 888	-114 992
Resultat efter avskrivningar:	80 645	83 922	77 197	82 359
Resultat efter finansnetto:	24 075	24 222	22 710	30 301
Investeringar:	167 200	78 545	207 500	65 869

Högre intäkter under år 2015 relativt tidigare år är främst hänförligt till den nya tomträtten i Fastighets AB Godsfinkan samt uthyrning av tidigare vakanta lokaler i Fastighets AB G-mästaren. Detta innebär också, till viss del, högre driftskostnader.

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2015 uppgå till 263,7 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB Palmfelt Center: 91,3 mnkr
- * Fastighets AB G-mästaren: 90,8 mnkr
- * Fastighets AB Kylrummet: 23,7 mnkr
- * Fastighets AB Runda Huset: 21,5 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 12,7 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 6,5 mnkr
- * Fastighets AB Gavia: 6,0 mnkr
- * Fastighets AB Styckmästaren: 3,3 mnkr
- * Kylfacket Förvaltning AB: 2,7 mnkr
- * Fastighets AB Langobardia: 2,3 mnkr
- * Fastighets AB Tuben: 2,2 mnkr
- * Moderbolaget S:t Erik Markutveckling: 0,7 mnkr.

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och i förekommande fall budgeterats för del av år 2015.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 134,7 mnkr, varav 97,1 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader (27,6 mnkr), fastighetsskatt (17,0 mnkr), tomträttsavgälder (12,0 mnkr) samt värmekostnader (8,4 mnkr). I jämförelse med prognos 2 för år 2014 består höjningen av driftskostnader främst av högre el- och värmekostnader till följd av nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren samt förvärv av tomträtt i Hammarby Sjöstad (Fastighets AB Godsfinkan).

I fastigheterna har under år 2013-2014 ett stort arbete genomförts vad avser justeringar och förbättringar avseende fastigheternas energianvändning. Det mest omfattande arbetet har utförts i fastigheten Gjutmästaren 6. Det underhåll som utförs vad avser tekniska installationer under år 2015 syftar, förutom att bibehålla eller öka fastigheternas tekniska livslängd, också till fortsatta energibesparingar och åtgärder för att förbättra kundnöjdheten.

Underhållskostnader budgeteras till 23,0 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 8,5 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 14,5 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation och el i Fastighets AB G-mästaren, tillsammans med markåtgärder. I fastigheten Kylhuset 15, ägd av Fastighets AB Runda Huset, planeras dräneringsarbeten. Vidare budgeteras även här arbeten vad avser anläggningar för uppvärmning och ventilation samt fönsterrenovering. I Palmfelt Center sker framförallt åtgärder för att säkerställa den långsiktiga funktionen i de datahallar som bolaget äger och hyr ut, energibesparing och ventilationsåtgärder.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2015 uppgår till -56,6 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden under hösten 2014. Räntenettot 2015 är något högre än prognos 2 år 2014 beroende på större investeringar i ny tomträtt samt hyresgästpassningar under 2015.

Koncernens **investeringar** under 2015 budgeteras till 167,2 mnkr och består främst av hyresgästpassningar. Dessa investeringar är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis består investeringarna av:

Hyresgästpassning Gjutmästaren 6 (Fastighets AB G-mästaren)	125,0 mnkr
Hyresgästpassning mm Palmfelt Center (Fastighets AB Palmfelt Center)	26,2 mnkr
Hyresgästpassning mm Kylhuset 15 (Fastighets AB Runda Huset)	12,0 mnkr
Hyresgästpassning Dikesrenen 18 (Langobardia AB)	4,0 mnkr

Totalt: **167,2 mnkr**

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto prognostiseras till ca 2 300 mnkr vid utgången av år 2014. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning ska uppgå till 2 600 mnkr. Se även bilaga 3.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av tjänster till koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB och management fee från dotterbolagen.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader är av administrativ karaktär och avser personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader. De utredningsinsatser som ska genomföras 2015 avser främst framtagande av investeringsstrategi och därmed koncernens långsiktiga strategiska utveckling.

Övrigt

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål kommer att redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Stockholms Stadshus AB:s instruktioner för ILS-rapportering är ännu inte framtagna. Därmed kan ILS-rapport inte redovisas till styrelsen i detta ärende utan kommer föreläggas styrelsen för beslut i december 2014.

Bilagor

Bilaga 1 Resultat- och balansräkning (Koncern)

Bilaga 2 Resultaträkning (Moderbolag)

Bilaga 3 Limiter 2015

Bilaga 4 Affärsplan 2015