

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## Bokslut 2014

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2014 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2014 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### Sammanfattning

| Sammanfattning (tkr)              | Utfall 2014     | Budget 2014   | Utfall 2013   |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Omsättning                        | <b>230 745</b>  | 227 881       | 245 881       |
| Rörelsens kostnader               | <b>-149 029</b> | -154 995      | -163 522      |
| Resultat efter avskrivningar      | <b>81 716</b>   | 72 886        | 82 359        |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>28 231</b>   | <b>19 271</b> | <b>30 301</b> |
| Investeringar                     | <b>394 091</b>  | 446 400       | 65 869        |

Resultat efter finansnetto uppgick till **28 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 19 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr. Resultatet är något lägre än för år 2013, som genererade ett resultat om 30 mnkr. Jämförelse med år 2013 bör endast göras med i begränsad omfattning då koncernen S:t Erik Markutveckling under år 2014 dels har klivit in i ett nytt redovisningsregelverk och dels förvärvat tre nya bolag innehållande fem tomträtter.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till knappt 29 mnkr.

Årets omsättning uppgick till 231 mnkr. Koncernens omsättning är 3 mnkr bättre än budget, vilket främst kan förklaras av förvärvade tomträtter.

Koncernens finansnetto uppgick till -53 mnkr, vilket ligger i nivå med budgeterat finansnetto.



S:t Erik Markutvecklings investeringar om 394 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärv av de fem nya tomträtterna.

### **Kort om verksamheten och marknadsläget**

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 215 000 kvm uthyrningsbar yta, främst i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde beräknas per årsskiftet uppgå till knappt 2 750 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, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler.

Under året har fortsatt utveckling skett i syfte att optimera intäkterna genom fortsatt uthyrning med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna. Uthyrningsavtal av Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager och fordonsförråd har träffats med Stockholm Vatten AB med planerad inflyttning under tredje kvartalet 2015. För resterande del av Carlsbergs tidigare lager har uthyrningsavtal träffats med Mathem, som efter genomförd hyresgäst Anpassning flyttade in i slutet av 2014.

Vid halvårsskiftet 2014 lämnade Decathlon den butikslokal om ca 5 000 kvm som hyrts sedan 2011. Uthyrningsarbete pågår och är en prioriterad fråga för bolaget.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling noggrant. På grund av oklarheter om bullersituationen för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagts.

Under början av 2014 avslutades det projekt som avser markåtgärder och anläggande av stationstorg, i samband med att tvärbanan trafikerar handelsplatsen. Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv också fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt aktivt deltagit i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen.

#### *Slakthusområdet*

**Fastighets AB Runda Huset** äger fastigheten Kylhuset 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.

Även bolaget **Fastighets AB Palmfelt Center** bedriver genom verksamhet i slakthusområdet. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm lokaler, datahallar och parkeringshus. Vissa vakanser föreligger i byggnadens datahallar och uthyrningsarbete är en prioriterad fråga.

Flera av stadens förvaltningar och bolag, t ex Stockholm Parkering AB, Arbetsmarknadsförvaltningen och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, är hyresgäster i bolagets fastigheter i området.

Under första tertialet förvärvades ytterligare en tomträtt av Fastighets AB Charkuteristen, belägen i södra delen av slakthusområdet. I början av maj förvärvades **Fastighets AB Gavia**, ett bolag med två tomträtter. Avsikten med S:t Erik Markutvecklings förvärv av tomträtter i Slakthusområdet är att främja områdets fortsatta utveckling i enlighet med Vision Söderstaden. Bolaget deltar också aktivt i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet.

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. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast i kvartal 1 2017.

### *Västberga*

I linje med ägardirektivet, att löpande pröva förutsättningarna för att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning, förvärvades i början av maj **Langobardia AB** med en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. I lokalerna finns vissa mindre vakanser. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

### *Hammarby Sjöstad*

I december 2014 förvärvades **Fastighets AB Godsfinkan**, ett bolag med en tomträtt belägen i Hammarby Sjöstad. På tomträtten finns tre kontorsbyggnader uppförda med en total uthyrbar yta uppgående till ca 8 000 kvm. En av byggnaderna, ca 2 800 kvm, kommer att byggas om till en skola. Denna ombyggnad, som bedrivs tillsammans med SISAB, kommer att starta under år 2015. Byggnaden ligger i anslutning till Sjöstadsskolan.

### *Övrigt*

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2014 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har också påbörjat arbetet med att ta fram en investeringsstrategi och i enlighet med nya ägardirektiv förvärvat tomträtter i stadsutvecklingsområden.

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.

### *Internkontroll*

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 och i bolagets med arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA). 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.

### **Kommentar till intäkter och kostnader**

#### *Koncernen*

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **28 231 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 19 271 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr. Resultatet är något lägre än för år 2013, som genererade ett resultat om 30 301 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 230,7 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| - Fastighets AB Palmfelt Center | 95,8 mnkr |
| - Fastighets AB G-mästaren,     | 71,0 mnkr |
| - Fastighets AB Kylrummet,      | 23,6 mnkr |
| - Fastighets AB Runda Huset,    | 19,6 mnkr |
| - Fastighets AB Charkuteristen, | 5,8 mnkr  |
| - Fastighets AB Gavia,          | 4,3 mnkr  |
| - Fastighets AB Styckmästaren,  | 2,6 mnkr  |
| - Kylfacket Förvaltning AB,     | 2,4 mnkr  |
| - Fastighets AB Tuben,          | 2,1 mnkr  |
| - Fastighets AB Langobardia,    | 1,9 mnkr  |
| - S:t Erik Markutveckling AB,   | 0,9 mnkr  |
| - Fastighets AB Godsfinkan      | 0,7 mnkr  |

Koncernens omsättning är 2 864 tkr bättre än budget. Skillnaden kan främst förklaras av de under året förvärvade tomträtterna. Jämfört med år 2013 har koncernens omsättning minskat med 15 136 tkr. Denna minskning kan främst förklaras av vakanser och pågående hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren och i Fastighets AB Palmfelt Center.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 149 029 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 154 995 tkr. Minskningen består bl a av lägre kostnader än budgeterat för planerat underhåll i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset, där åtgärder, såsom dränering och fönsterbyte senarelagts till år 2015. Vidare har underhållskostnader, bl a för OVK-åtgärder på fastigheten Gjutmästaren 6 blivit lägre än beräknat.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick totalt till 16 673 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll, också åtgärder såsom planerade åtgärder för ventilation, värme och underhåll av datahallar. Hyresgäst Anpassningar har utförts i Fastighets AB G-mästaren samt Fastighets AB Palmfelt Center. Även vissa energieffektiviserande åtgärder och brandskyddsåtgärder (främst i nyligen förvärvade fastigheter) har utförts under året.

Finansnettot om -53 485 tkr ligger väl i nivå med budgeterat finansnetto om -53 615 tkr.

Årets investeringar uppgick till 393 mnkr, vilket i allt väsentligt är hänförligt till förvärven av tre bolag innehållande fyra tomträtter samt en ytterligare tomträtt i Fastighets AB Charkuteristen. Resterande investeringar avser hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens balansomslutning uppgick till 2 653 mnkr per 2014-12-31.

### *Moderbolaget*

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -37 589 tkr vilket är i nivå med både budget 2014 och utfall 2013.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 340 274 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -29 989 tkr.

### **Bokslutsdispositioner**

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

| <b>Bolag</b>             | <b>Resultat efter finansnetto (tkr)</b> | <b>Lämnat koncernbidrag (tkr)</b> | <b>Erhållet koncernbidrag (tkr)</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>N:a Station</b>       | 33                                      | -33                               |                                     |
| <b>Styckmästaren</b>     | 798                                     | -799                              |                                     |
| <b>Charkuteristen</b>    | 1 390                                   | -964                              |                                     |
| <b>Palmfelt Center</b>   | 27 394                                  | -25 102                           |                                     |
| <b>G-mästaren</b>        | 22 669                                  | -19 526                           |                                     |
| <b>Runda Huset</b>       | 3 008                                   | -2 349                            |                                     |
| <b>Taben</b>             | 597                                     | -841                              |                                     |
| <b>Kylfacket</b>         | 800                                     |                                   | 104                                 |
| <b>Kylrummet</b>         | 18 050                                  | -16 948                           |                                     |
| <b>S:t Erik Mark*</b>    | -37 589                                 | -28 912                           | 66 562                              |
| <b>*varav till ägare</b> |                                         | -28 808                           |                                     |

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 28 808 tkr.

### **Uppföljning av ägardirektiv 2014**

Stockholms stads budget för 2014 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 2014 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. 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*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner 2014 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i dotterbolagens bokslutsärenden 2014 inkl uppföljning av affärsplanerna.

Återrapporteringen 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 det absoluta flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

## **Bilagor:**

1. Resultaträkning och balansräkning 2014, koncernen
2. Resultaträkning och balansräkning 2014, moderbolaget
3. Årsredovisning 2014
4. ILS-web-rapport
5. Ernst & Young: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2015-XX-XX