

2015-02-17

Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Underlag för budget 2016 med inriktning 2017-2018**Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2016 med inriktning 2017-2018 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2016 med inriktning 2017-2018. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2016 med inriktning 2017-2018. Föreliggande förslag till plan för 2016-2018 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2014, budget 2015 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2015.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2014	Budget 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018
Omsättning	230 745	263 028	255 747	268 962	265 259
Rörelsens kostnader exkl avskr	-112 089	-133 504	-124 240	-127 868	-120 385
Resultat före finansnetto:	81 716	81 145	78 094	80 954	81 552
Resultat efter finansnetto:	28 231	24 873	27 866	30 511	31 008
Investeringar:	394 091	162 180	57 806	57 864	18 894



S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har ca 220 000 kvm uthyrningsbar yta. Från halvårsskiftet 2016 beräknas fastigheterna med något undantag vara i princip fullt uthyrda, men vakanser förväntas från 2018. Under perioden 2016-2018 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. 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, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler. Under hösten 2014 flyttade även Mathem in i lokaler med lager- och logistikverksamhet. Fastigheten har för närvarande vissa vakanser, främst 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. kvartal 3 2015. Efter denna hyresgästanpassning och ombyggnad bedöms ingen ytterligare investering behövas i lokalerna under perioden 2016-2018.

Vad gäller fastighetens långsiktiga utveckling har bolaget efter förvärvet i november 2004 bedrivit ett långsiktigt arbete med att utveckla en attraktiv handelsplats i Ulvsunda. 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.

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. Uthyrning av vakanta lokaler och datahallar är en prioriterad fråga för bolaget. **Fastighets AB Runda Huset** äger en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i slakthusområdet. Lokalerna är fullt uthyrda. Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Gavia** och **Fastighets AB Kylrummet** är belägna i Slakthusområdet. I dessa lokaler finns i princip inga vakanser. Under perioden 2016-2018 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. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast under kvartal 1 2017.

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

Västberga

I linje med ägardirektivet, att löpande pröva förutsättningarna för att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning, förvärvades i maj 2014 **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 och i treårsplanen har uthyrning antagits från början av år 2016.

Hammarby Sjästad

I december 2014 förvärvades **Fastighets AB Godsfinkan**, ett bolag med en tomträtt belägen i Hammarby Sjästad. 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. Ombyggnaden, som görs av SISAB, kommer att starta under hösten år 2015 med beräknad möjlighet för skolstart från hösten 2016. Byggnaden ligger i anslutning till Sjästadsskolan och hyresavtal har träffats med SISAB från fjärde kvartalet 2015.

Övrigt

I enlighet med ägardirektiv i budget 2015 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 eventuella effekter av detta. Detta innebär att eventuella fastighetsförvärv inte ingår i befintlig plan för år 2016-2018.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2016 beräknas uppgå till 28 mnkr. Resultatet förväntas förbättras under år 2017-2018 och antas då uppgå till ca 31 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB Palmfelt Center.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2016 uppgå till 256 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (102 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (84 mnkr). Jämfört med budget 2015 minskar intäkterna något, vilket främst är en effekt av vakanser/justering av hyresavtal i Slakthusområdet. Däremot påverkas intäkterna positivt av helårseffekt av nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren.

Plan 2016-2018 baseras i övrigt på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med viss avflyttning/justeringar efter omförhandling.

Kostnader

Rörelsens kostnader beräknas år 2015 uppgå till ca 124 mnkr. Under år 2017-2018 beräknas kostnaderna förändras marginellt.

Rörelsens kostnader exkl reparationer och underhåll beräknas uppgå till ca 110 mnkr per år under åren 2015-2017. Detta är något högre än utfall 2014, vilket främst är föranlett av att fler fastigheter förvärvats. Vidare räknas också med vissa kostnadsökningar, främst vad avser el och 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 huvudsakligen av personal- och lokalkostnader samt konsultkostnader.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 16 mnkr för år 2016. Denna kostnad är i nivå med utfall 2014. De åtgärder som planeras under treårsperioden avser bl a underhållsåtgärder avseende energieffektiviseringar, utbyte av tekniska installationer samt införande av miljöbelysning på parkeringsplats i Fastighets AB G-mästaren.

För år 2018 minskar underhållskostnaderna något till ca 13 mnkr, varav 7 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 och Fastighets AB Palmfelt Center.

De koncernjusteringar som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2016-2018 uppgår till ca 14 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2016-2018 avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, för hyresgäst Anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Dessutom planeras större ventilationsåtgärder utföras under år 2015. Dessa åtgärder innebär möjligheter till ett mer effektivt lokalutnyttjande och beräknas således påverka intäkterna positivt på längre sikt. Vidare budgeteras också mindre hyresgäst Anpassningar /åtgärder i Fastighets AB Runda Huset, Langobardia AB och Fastighets AB Godsfinkan.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2015-2017

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

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. Arbeta med investeringsstrategi och förvärv i enlighet med Stockholms översiktsplan 2010.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2016 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 2016 och plan 2017-2018.

Bilaga:

Resultaträkning plan 2016-2018 St Erik Markutveckling AB, koncern.