

Anna Ullberg 08-508 29 924

Bokslut och årsredovisning 2016

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2016 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2016 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
Omsättning	295 734	297 567	256 536
Rörelsens kostnader	-198 047	-218 140	-161 668
Resultat efter avskrivningar	97 687	79 427	94 868
Resultat efter finansnetto	55 139	27 834	47 429
Investeringar	62 746	66 600	761 798

Resultat efter finansnetto uppgick till **55 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av lägre drift- och underhållskostnader.

Inget koncernbidrag lämnas till Stockholms Stadshus AB.

Årets omsättning uppgick till 295 mnkr. Koncernens omsättning är knappt 2 mnkr lägre än budget.

Koncernens finansnetto uppgick till -43 mnkr, vilket är bättre än budgeterat finansnetto.

S:t Erik Markutvecklings investeringar om 63 mnkr är i huvudsak hänförliga till hyresgäst Anpassningar och ventilationsåtgärder.



Kort om verksamheten och marknadsläget

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta, i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet till ca 3,8 mdkr.

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 välplacerad handelsplats. Sedan tidigare återfinns butikslokaler för CityGross, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler. Under hösten 2015 flyttade Stockholm Vatten AB in i lagerlokaler och fordonsförråd och under våren 2016 flyttade Stockholm Vatten AB in i sitt nya huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler. Med undantag för en mindre lagerlokal och en mindre kontorslokal är fastigheten därmed fullt uthyrd.

Arbetet med energibesparande åtgärder har fortsatt även under 2016, liksom förbättringar av tekniska installationer. Även förbättringar i fastighetens utemiljö och belysning har utförts under 2016.

Med anledning av avslutad bullerutredning avseende flygtrafik till och från Bromma, har den bostadspotential som presenterats i bolagets tidigare fastighetsutvecklingsplan nu reducerats väsentligt. Till följd av detta kommer bolaget att under året påbörja en omarbetning av den tidigare fastighetsplanen.

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**, **Fastighets AB Kylrummet** och **Fastighets AB Gavia** 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** äger en fastighet i slakthusområdet. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm lokaler, datahallar och parkeringshus. Vissa vakanser föreligger i byggnadens datahallar och uthyrningsarbete är och har varit en prioriterad fråga.

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

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. Så kallat programsamråd pågick under perioden 8 december 2015 - 1 februari 2016. En strukturplan för Slakthusområdet har presenterats med

3000-4000 nya bostäder i området. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplanen att kunna antas tidigast år 2018/2019.

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet har bolaget träffat överenskommelse med exploateringsnämnden om överlåtelse av 11 byggnader till staden. Överlåtelsen är villkorad av beslut i Stockholms kommunfullmäktige, vilket beräknas ske under februari 2017. Överlåtelsen sker inför kommande stadsutveckling och kan enligt nuvarande planer bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter, en skola, en park och en ny t-baneuppgång.

Västberga

Langobardia AB äger en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Lokalerna är i princip fullt uthyrda.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan äger 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, har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 2016. Byggnaden ligger i anslutning till Sjöstadsskolan och hyresavtal med SISAB gäller från fjärde kvartalet 2015.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

I november 2015 förvärvades **Fastighets AB Grosshandlarvägen**, ett bolag med fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Genom förvärvet skapas rådighet över mark och byggnader inför framtida stadsutveckling i nämnda områden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och sedvanlig förvaltning har bedrivits under året.

Övrigt

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2016 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har också strategiskt prövat förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

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 är vilande och 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 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. Vad gäller den ekonomiska uppföljningen och rapporteringen har inga särskilda avvikelser mot planerade processer noterats under år 2016.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **55 139 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 27 834 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr. Resultatet är högre än för år 2015, där utfallet uppgick till 47 429 tkr. Som jämförelsestörande poster redovisas nedskrivningar om ca 102 mnkr. Detta avser nedskrivning av övervärden på de byggnader i Slakthusområdet som skall överlåtas till Exploateringsnämnden under 2017. Nedskrivningen hanteras inom S:t Erik Markutveckling, vilket innebär att inga aktieägartillskott eller andra bidrag har erhållits.

Koncernens omsättning uppgick till 295,7 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	97,6 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	87,1 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	39,0 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	26,2 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	15,1 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6,9 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	6,2 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	5,3 mnkr
- Langobardia AB,	3,5 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	3,2 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	2,6 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	2,1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,9 mnkr

Koncernens omsättning är 1,8 mnkr lägre än budget. Jämfört med år 2015 har koncernens omsättning ökat med 39,2 mnkr. Ökningen är främst hänförlig till de nya tomträtterna som förvärvades i november 2015 på Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 198 047 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 218 140 tkr. Skillnaden förklaras bland annat av lägre el- och värmekostnader samt lägre kostnader än budgeterat i de fastigheter som förvärvades under år 2015.

De minskade kostnaderna beror också av lägre kostnader än budgeterat för planerat underhåll. I Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Palmfelt Center, Fastighets AB Grosshandlarvägen och Fastighets AB Runda Huset har vissa åtgärder också senarelagts till år 2017.

Vissa hyresgäst Anpassningar har färdigställts senare än planerat i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset vilket även medför att avskrivningarna blir lägre.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick totalt till 22 734 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll, också planerade åtgärder för ventilation och belysning. Även vissa energieffektiviserande åtgärder och brandskyddsåtgärder har utförts under året.

Finansnettot om -42,5 mnkr ligger bättre än budgeterat finansnetto om -51,6 mnkr.

Årets investeringar uppgick till 63 mnkr, vilket främst avser hyresgäst Anpassningar och ventilationsåtgärder i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB Palmfelt Center.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 436 mnkr per 2016-12-31.

Moderbolaget

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -35 555 tkr vilket är i nivå med utfall 2015. Resultatet är ca 6 mnkr bättre än budget 2016, på grund av ett bättre räntenetto än antagits i budget.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 912 500 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -27 076 tkr.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. I december 2016 fattade Skatteverket ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014, vilket innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla. Sammantaget innebär beslutet en utökad skattekostnad för moderbolaget om 6,5 mnkr för inkomståret 2014. Kostnaden belastar resultatet för år 2016. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. Moderbolaget har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 uppgående till 7,2 mnkr.

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	9	-8	
Styckmästaren	1 304	-1 304	
Charkuteristen	1 563		3 055
Palmfelt Center	19 568	-17 247	
G-mästaren	44 967	-46 900	
Runda Huset	6 863	-6 200	
Grosshandlarvägen	25 151	-21 400	
Tuben	444	-444	
Kylfacket	1 110	-205	
Kylrummet	8		17 092
Gavia	446		668
Langobardia	1 114	-1 225	
Godsfinkan	9 284	-9 183	
S:t Erik Mark*	-35 555	-20 815	104 116
*varav till Stockholms Stadshus AB		0	

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget. Inget koncernbidrag lämnas i år till ägaren Stockholms Stadshus AB.

Uppföljning av ägardirektiv 2016

Stockholms stads budget för 2016 innehöll 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.

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2016 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*
- *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 för år 2016 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker alltså även i dotterbolagens bokslutsärenden 2016 inklusive uppföljning av affärsplanerna.

Åtterrapporteringen 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 fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 5 återfinns uppföljning av affärsplan 2016.

I bilaga 6 återfinns EY:s rapport över årsbokslut 2016.

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning 2016, koncernen
2. Resultaträkning 2016, moderbolaget
3. Årsredovisning 2016
4. ILS-web-rapport
5. Uppföljning av affärsplan 2016
6. EY: "Rapport över revision av årsbokslut", 2017-02-06