

Anna Ullberg, 08-508 29 924

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2017

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2017 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2017-04-30 uppgick till 22 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2017 beräknas till 29 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 103 mnkr. Omsättningen för år 2017 beräknas uppgå till 283 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 111 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 195 mnkr.

Under första tertialet har koncernen överlåtit 11 byggnader i Slakthusområdet till staden samt förvärvat en tomträtt belägen vid Årstafältet. Därmed har S:t Erik Markutveckling 7 fastighetsägande dotterbolag och 5 dotterbolag på väg att bli vilande.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvunda** har fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 utvecklats till en modern, attraktiv och välbelägen handelsplats, med bl a CityGross, Bauhaus, EM Home Interior, ÖoB, Mathem och Andys Lekland

som hyresgäster i 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.

För närvarande pågår förhandlingar om uthyrning av tom lagerlokal om ca 2 000 kvm. Efter genomförd uthyrning av denna lokal är fastigheten i princip fullt uthyrd.

Arbetet med energibesparande åtgärder fortgår, liksom förbättringar av tekniska installationer. Även förbättringar i fastighetens utemiljö kommer utföras under 2017.

Med anledning av avslutad bullerutredning vad avser flygtrafik till och från Bromma, har den bostadspotential som presenterats i bolagets tidigare fastighetsutvecklingsplan nu reducerats väsentligt. Till följd av detta har bolaget påbörjat en omarbetning av den tidigare fastighetsplanen. Bolaget har också ansökt om ändrad detaljplan för fastigheten och väntar på sk planbesked från Stadsbyggnadskontoret.

Vid årets ingång ägde S:t Erik Markutveckling fjorton tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet överläts 11 av dessa 14 byggnader till staden. Överlåtelsen per 31 mars 2017 skedde 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.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings 3 kvarstående kontorsfastigheter i Slakthusområdet. Vissa vakanser föreligger i fastigheterna, där uthyrningsarbetet är en prioriterad fråga. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling, fortsättningsvis som en långsiktig ägare av kontorsfastigheten.

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 – 1 februari 2016 då en strukturplan med 3000-4000 nybostäder i Slakthusområdet presenterades. Slutligt program för Slakthusområdet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast år 2019.

Bolaget äger även en tomträtt i **Västberga**, där det finns vissa mindre vakanser i lokalerna. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

Bolaget äger också en tomträtt i **Hammarby Sjöstad** med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 2016.

Under november 2015 förvärvade bolaget fyra tomträtter i två stadsutvecklingsområden: **Årstafältet** och **Norra Djurgårdsstaden**. Under första tertialet har ytterligare en tomträtt förvärvats vid Årstafältet som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tre tomträtter vid Årstafältet.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva. Under perioden har bolaget varit aktivt i projekt SUNE för implementering av resterande 12 dotterbolag i stadens Agresso per 1/5 2017. Bolaget har även varit aktivt i förberedelser för kommande implementation av e-doc.

Integrationsprojektet VERA fortgår under 2017, med integration mellan vår externa förvaltares fastighetssystem och stadens Agresso.

Under våren 2017 pågår ett internt utvecklingsarbete som syftar till att tydliggöra roller och stärka samarbetet – allt i syfte att förbättra arbetsklimatet samt att uppställda mål nås.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån bolagets investeringsstrategi. Inga förvärv eller avyttring av fastigheter har budgeterats eller prognostiserats i tertialrapport 1.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i februari 2017. Vad gäller de särskilda kontrollåtgärder som planeras utföras under året redovisas uppföljning av dessa i bilaga 4.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 103 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2017 beräknas uppgå till 283 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	107 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	80 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	40 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	27 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	15 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	4 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	2 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet	1 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	1 mnkr
- Fastighets AB Langobardia,	4 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	1 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året.

Prognostiserad omsättning är ca 6 mnkr högre än budget, vilket till största delen är hänförlig till förvärvad fastighet.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 46 mnkr för perioden och uppskattas till 146 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger högre än budgeterade kostnader om 138 mnkr, vilket främst beror på rörelsekostnader avseende den förvärvade fastigheten som ej var medräknad i budget. Dessutom prognostiseras extra utredningar i samband med fastighetsutveckling och överlåtelse av byggnader samt högre kostnader för nytt förvaltaravtal.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 13 mnkr, vilket är ca 1 mnkr lägre än budget. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, värme, el och utemiljö/markåtgärder.

Per 30 april 2017 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 577 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 12 mnkr för första tertiet. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 38 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterat finansnetto om -37 mnkr beror på förvärvad fastighet vid Årstafältet.

Investeringarna för perioden uppgick till 111 mnkr, varav merparten – 95 mnkr – avser förvärv av tomträtten Postgården 5. Investeringar beräknas uppgå till 195 mnkr för helåret och avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, vilka omfattar anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Budgeterade investeringar för år 2017 uppgår till 105 mnkr. Avvikelse mot helårsbudget är hänförlig till förvärv av tomträtten Postgården 5 vid Årstafältet som ej var medräknad i budget.

Koncernens resultat efter finansnetto, exkl realisationsvinst, per 30 april 2017 uppgår till 22 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 29 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 849 mnkr per 30 april 2017, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -8 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -27 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2017 innehöll följande fyra inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Visionen om en stad som håller samman: "Stockholm är en stad som får alla att växa. Här har alla barn och vuxna framtidstro och möjligheter att förverkliga sina liv. Stockholm är en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden."

2. Ett klimatsmart Stockholm

Visionen om ett klimatsmart Stockholm: "Naturens stillhet nära storstadens intensitet utmärker Stockholm. Smarta lösningar gör det enkelt för alla stockholmare att leva miljövänligt. Utan att äventyra förutsättningarna för framtida generationer växer staden med människan som utgångspunkt och med respekt för naturens gränser."

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett ekonomiskt hållbart Stockholm: "Stockholm är nytänkandets centrum i världen. Det gynnsamma innovationsklimatet får företag och människor att blomstra. Näringslivets mångfald och det livslånga lärandet ger alla stockholmare frihet att följa och förverkliga sina drömmar. Stockholm är en central nod i ett globalt nätverk av framgångsrika städer. En stad i världen, men också en världens stad som attraherar internationella entreprenörer, studenter och besökare."

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett demokratiskt hållbart Stockholm: "Ingenstans är demokratin mer vital än i Stockholm. Stockholmarna är delaktiga i stadens utveckling och känner samhörighet med sin stad."

Deras engagemang tas tillvara och ger riktning åt framtiden. Stockholm är ett föredöme i skyddet av de mänskliga rättigheterna. Lika rättigheter och stora möjligheter kommer alla till del i en stad tillgänglig för alla.”

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport
4. Uppföljning Internkontrollplan (sekretess)