

2018-03-08

Anna Ullberg, 08-508 29 924

Underlag för budget 2019 med inriktning 2020-2021**Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

Förslag till underlag till budget 2019 med inriktning 2020-2021 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2019 med inriktning 2020-2021. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2019 med inriktning 2020-2021. Föreliggande förslag till plan för 2019-2021 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2017, budget 2018 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2018.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2017	Budget 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
Omsättning	280 928	298 874	319 837	323 076	337 387
Rörelsens kostnader exkl avskr	-130 866	-152 761	-140 705	-136 852	-134 627
Resultat före finansnetto:	82 995	76 339	96 419	96 793	104 336
Resultat efter finansnetto:	49 957	34 303	52 813	51 361	57 552
Investeringar:	163 400	100 200	80 400	281 900	32 000



S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområden Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga.

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet avyttrade dotterbolagen **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Kylrummet** och **Fastighets AB Gavia 11** byggnader i Slakthusområdet till Stockholms stad. 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.

Under 2017 träffades en överenskommelse om en bytesaffär som innebär att dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren säljer 9 734 kvm obebyggd mark och S:t Erik Markutveckling AB förvärvar en bebyggd tomträtt i närområdet, Valsverket 10. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. Överenskommelsen är bl.a. villkorad av att köparen av marken erhåller bygglov för en ny byggnad. Frånträde av marken planeras till april 2018, och tillträde till tomträtten planeras till 2020.

Effekter av eventuella förvärv eller försäljningar som idag ej är kända har inte medräknats i resultatet för perioden. Vad gäller de bolagets lokaler där hyresgäster eventuellt kommer att avflytta, kommer fortsatt uthyrningsarbete ske med hänsyn till den förestående stadsutvecklingen i respektive område.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 – är en modern och välbelägen handelsplats, med bl a CityGross, Bauhaus, ÖoB, Mathem och Leos Lekland som hyresgäster i i fastighetens lokaler. Även systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager. Med undantag för en mindre kontorslokal samt en butiklokal om ca 2 000 kvm är fastigheten fullt uthyrd.

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 ansökte i början av året om ändrad detaljplan för fastigheten och fick sk planbesked från Stadsbyggnadskontoret i maj. Startpromemoria antogs december. Arbetet med en ny detaljplan kommer att intensifieras under 2018 och 2019, och detaljplanen beräknas antas 2020.

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, där uthyrning av vakanta lokaler 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 kontorsfastigheten i dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen** med ca 2 000 kvm uthyrbar yta är belägen i 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 – 1 februari 2016 då en strukturplan med 3000-4000 nybostäder i Slaktshusområdet presenterades. Slutligt program för Slaktshusområdet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast år 2020.

S:t Erik Markutveckling kommer även fortsättningsvis delta i den fortsatta planeringen av Slaktshusområdets utveckling. Olika utredningar kring bolagets kontorsfastigheter kommer göras, bland annat deras potential och anpassning till den nya stadsdelen.

Västberga

I maj 2014 förvärvades **Langobardia AB** med en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Det finns endast vissa mindre vakanser i fastighetens lokaler.

Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad äger **Fastighets AB Godsfinkan** en tomträtt med tre kontorsbyggnader. Dessa innehåller 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.

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. Under första tertialet 2017 förvärvades tomträtten till fastigheten Postgården 5 som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tomträtter vid Årstafältet. Genom förvärven skapas rådighet över mark och byggnader inför framtida stadsutveckling i nämnda områden. Bolagets fastigheter är fullt uthyrda.

Övrigt

Bolaget har tidigare tagit fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i denna plan för år 2019-2021.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2019 beräknas uppgå till 53 mnkr. Under år 2020 förväntas resultatet försämrats något pga försäljning av parkeringshuset i Fastighets AB Palmfelt Center, för att sedan öka under år 2021. Resultatnivån för år 2020-2021 antas uppgå till ca 51 respektive 58 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB Palmfelt Center.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2019 uppgå till 320 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (121 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (95 mnkr). Jämfört med budget 2018 ökar intäkterna, vilket främst är en effekt av nyuthyrning i Fastighets AB Palmfelt Center samt omförhandling av hyra i Fastighets AB G-mästaren.

Plan 2020-2021 baseras i övrigt på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgästanpassningar.

Kostnader

Rörelsens kostnader beräknas år 2019 uppgå till ca 141 mnkr. Driftskostnaderna består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2020-2021 beräknas rörelsekostnaderna bli något lägre, bland annat till följd av genomförda energisparåtgärder samt minskat planerat underhåll. 2020 förväntas även parkeringshuset i Fastighets AB Palmfelt Center rivas, vilket får till följd att driftkostnaderna sjunker.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 20 mnkr för år 2019, vilket är en minskning jämfört med budget 2018. För år 2020-2021 minskar underhållskostnaderna ytterligare till ca 18-19 mnkr, varav 7 mnkr/år utgörs av löpande underhåll. Detta bedöms vara en rimlig långsiktig nivå vad gäller underhållskostnader. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst säkerhets- och trygghetsåtgärder, energieffektiviseringar, tekniska installationer samt inre och yttre underhåll. Under perioden kommer stort fokus ligga på säkerhets- och trygghetsfrågor i främst Fastighets AB G-mästaren, där arbete i form av trygghetsåtgärder kring tvärbanan och parkeringen, utökad belysning, byte av portar och lås samt skalskyddsåtgärder planeras .

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2019-2021 uppgår till ca 16-18 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2019-2021 avser främst hyresgästanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Även mindre hyresgästanpassningar förväntas göras i övriga bolag under treårsperioden.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2018-2020

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

Ett Stockholm som håller samman

- *i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov*
- *i samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i*

de villaområden som kan vara aktuella

- se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i 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
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser

S:t Erik Markutveckling AB	2017	2018	2019	2020
Resultat efter finansnetto, mnkr	28	34	41	47
Investeringar, mnkr	74	92	18	14

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2018	KF:s årsmål 2019	KF:s årsmål 2020
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	85 %
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

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2018	KF:s årsmål 2019	KF:s årsmål 2020
	<i>Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</i>	9 000 st	9 500 st	10 000 st
	<i>Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</i>	1 000 st	1 050 st	1 100 st
	<i>Antal tillhandahållna platser för feriejobb</i>	9 000 st	9 500 st	10 000 st
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	Aktivt Medskapandeindex	81	82	83
	Index Bra arbetsgivare	84	85	86
Obligatorisk nämndindikator				
	Sjukfrånvaro	tas fram av nämnden/s tyrelsen	tas fram av nämnden/s tyrelsen	tas fram av nämnden/styrelsen
	Sjukfrånvaro dag 1-14	tas fram av nämnden/s tyrelsen	tas fram av nämnden/s tyrelsen	tas fram av nämnden/styrelsen
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	85%	87%	90%

Strategier

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
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, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

5. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
6. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.
7. Löpande se över möjligheter till studentbostäder.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2019 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 2019 och plan 2020-2021.

Bilaga:

1. Resultaträkning plan 2019-2021 St Erik Markutveckling AB, koncern och moderbolag.