

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2020

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2020 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2020 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2020	Budget 2020	Utfall 2019
Omsättning	296 642	295 066	317 606
Rörelsens kostnader	-206 124	-209 104	-214 191
Resultat efter avskrivningar	90 518	85 962	103 415
Resultat efter finansnetto	74 169	62 284	83 155
Investeringar	39 749	41 000	57 845

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgår till **74 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 62 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 62 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av lägre kostnader för drift, planerat underhåll och räntor än budgeterat.

Realisationsvinsten om 60 mnkr är hänförlig till försäljning av parkeringshuset i Fastighets AB Palmfelt Center. Bolaget träffade i december 2018 avtal om att sälja parkeringshuset till exploateringsnämnden då den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att få en uppgång på platsen. Frånträdet skedde den 31 januari 2020.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 160 mnkr.

Årets omsättning uppgår till 297 mnkr, vilket ligger i nivå med budget

Koncernens finansnetto om -16 mnkr är bättre än budget, främst till följd av lägre räntenivåer än budgeterat men även till följd av ett bättre resultat än budgeterat.

Investeringar om 40 mnkr är i huvudsak hänförliga till hyresgästanpassningar samt arbete med detaljplan inför kommande stadsutveckling. Koncernen har även förvärvat en byggnad och investerat i energibesparande åtgärder.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 183 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga och Frihamnen. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet till ca 4,4 mdkr.

För närvarande finns små vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

Under sommaren 2020 förvärvade Fastighets AB Kylrummet en byggnad i Frihamnen av Stockholms Hamn AB. Förvärvet var inte beaktat i budget 2020.

Fastighets AB Palmfelt Center träffade i december 2018 avtal om att sälja fastighetens parkeringshus till exploateringsnämnden då den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att få en uppgång på platsen. Avtalet godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019 och frånträde skedde den 31 januari 2020.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten Gjutmästaren 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet med 100 000 kvm tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan bl. a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Leo's Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Sedan 2015 är Stockholm Vatten och Avfall AB hyresgäst med lagerlokaler, fordonsförråd samt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under Q1 2022.

Slakthusområdet

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings två kontorsfastigheter i Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten till fastigheten Kylhuset 28 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 32 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa mindre kontorsvakanser. I byggnadens datahallar uppgår kapacitetsvakansen till närmare 50 procent varför uthyrning är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgästanpassning.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4 000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer den första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2023.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten Isterbandet 6 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 2 200 kvm uthyrbara lokaler. Sedan våren 2019 är hela byggnaden uthyrd till Arbetsmarknadsförvaltningen.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar. Syftet med förvärvet var att bygga om en av huskropparna till skola. Efter ombyggnad har uthyrning skett till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som startade skolverksamheten i lokalerna från höstterminen 2016. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriteras. SISAB utreder möjligheten att bygga om de två kontorshuskropparna för skolverksamhet.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar bebyggda tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Bolagets lokaler är fullt uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Frihamnen

Fastighets AB Kylrummet förvärvade den 1 juli 2020 en byggnad i Frihamnen. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Byggnaden är tomställd och en omfattande ombyggnad planeras ske under 2021 och 2022. Ny hyresgäst beräknas flytta in 2023.

Övrigt

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2020 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att de administrativa processerna är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har också prövat förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Under hösten 2020 verkställdes en fusion av fyra tidigare vilande dotterbolag. Fastighets AB Styckmästaren (556026-2049), Fastighets AB Tuben (556048-0328), Kylfacket Förvaltning AB (556566-6111) och Fastighets AB Gavia (556860-2188) har upplösts och genom fusion gått upp i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB.

Under hösten har S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Hamn AB träffat en överenskommelse om överlåtelse av 28 byggnader. Berörda styrelser behandlade ärendena den 9 respektive 18 december 2020. Kommunfullmäktige förväntas behandla ärendet under våren 2021. 18 av byggnaderna kommer inom 5-10 år att överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Tio byggnader ska behållas tills vidare och utvecklas i bolagets förvaltning.

Bolaget har under 2020 på initiativ från exploateringsnämnden förhandlat och träffat en överenskommelse med Orvaus AB om förvärv av samtliga aktier i bolaget Orvaus Mitt i Hamnen AB som innehar tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen. Ärendet behandlades i styrelsen i S:t Erik Markutveckling den 25 januari 2021. Ärendet ska behandlas av kommunfullmäktige under våren 2021 och tillträde planeras till Q2 2021.

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. De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan.

Bolagets internkontrollplan för 2020 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i mars 2020. Uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder har skett utan större avvikelser och redovisas i bilaga 5.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgick till **74 169 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 62 284 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 62 mnkr.

Koncernens omsättning uppgick till 296,6 mnkr, vilket ligger i nivå med budgeterade 295,4 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	128,3 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	82,6 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	52,7 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	20,7 mnkr
- Langobardia AB,	4,4 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,4 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet	1,8 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB,	0,7 mnkr

Koncernen har under året lämnat hyresrabatt till fem hyresgäster med anledning av covid-19. Hyresbortfallet uppgår till ca 1,9 mnkr.

Rörelsens totala kostnader inkl. avskrivningar uppgick till 206,1 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 209,1 mnkr. Den positiva avvikelsen förklaras främst av lägre driftskostnader och underhållskostnader.

Koncernens rörelsekostnader exkl. avskrivningar uppgick till 130,2 mnkr, varav 107,1 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning. Driftskostnaderna, bl. a energikostnaderna, ligger lägre än budgeterade 108,9 mnkr.

Underhållskostnaderna uppgick till 23,1 mnkr, jämfört med budget om 25,5 mnkr, varav kostnader för löpande underhåll uppgick till 6,8 mnkr och kostnader för planerat underhåll till 16,3 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren för att skapa en än mer attraktiv handelsplats. Bolaget har exempelvis arbetat med att förbättra belysningen i fastigheten för att göra den mer tillgänglig och trygg för hyresgäster och besökare samt långsiktigt även för allmänheten samt arbetat med tryggare framkomlighet för gångtrafikanter från tvärbanan till fastighetens entréer. Närmare specifikation återfinns i dotterbolagens bokslutsärenden. Det löpande underhållet ligger i nivå med budget medan det planerade underhållet är något lägre än budget.

Finansnettot om -16,3 mnkr är bättre än budgeterat finansnetto om -23,7 mnkr till följd av lägre räntenivåer än budgeterat men även till följd av ett bättre resultat än budgeterat.

Årets investeringar uppgick till 40 mnkr, vilket främst avser arbete med detaljplan inför kommande stadsutveckling samt hyresgästanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Hyresgästanpassningarna är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla koncernens nettointäkter på lång sikt. Fastighets AB Kylrummet har även förvärvat en byggnad under året. Dessutom har flera bolag investerat i energibesparande åtgärder.

Koncernens balansomslutning uppgick till 2 766 mnkr per 2020-12-31.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerade kostnader, s.k. management fee. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -19 446 tkr.

Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 274 533 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -10 090 tkr.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 vilket för koncernen Stockholm Stadshus ABs bolag inneburit att endast en begränsad del av räntekostnaderna till Stockholms stad ansetts vara avdragsgilla. Bolaget har önskat en rättslig prövning av ränteavdragen och besluten har därför överklagats. Förvaltningsrättens och kammarrättens domar var i linje med Skatteverkets beslut och under år 2020 beslutade Högsta Förvaltningsdomstolen att inte ge prövningstillstånd.

Vad avser bokslut 2020 har bolaget bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller fr.o.m. år 2019.

Bokslutsdispositioner

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

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 209 215 tkr netto. Som en konsekvens av ett starkt resultat i år kan koncernbidrag om 160 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.

Uppföljning av ägardirektiv 2020

Utifrån visionen ”Möjligheternas Stockholm” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbetet och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*
- *I Stockholm får människor stödinsatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2020 för S:t Erik Markutveckling AB:

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Bolagets ska fortsätta löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *i större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.*

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter.*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2020 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag.

Återrapporteringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad ILS-rapport, bilaga 4, redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 6 återfinns uppföljning av affärsplan 2020. I bilaga 7 återfinns EY:s revisionsrapport över årsbokslut 2020.

Bilagor

1. Resultaträkning och balansräkning 2020, koncernen
2. Resultaträkning 2020, moderbolaget
3. Årsredovisning 2020
4. ILSs-web-rapport
5. Uppföljning av internkontrollplan 2020
6. Uppföljning av affärsplan 2020
7. EY: "Rapport över revision av årsbokslut", 2021-02-12