

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Bokslut 2009

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2009 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2009 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto uppgick till 7 885 tkr för koncernen och -18 321 tkr för moderbolaget. Då koncernens resultat budgeterades till -2 111 är resultatet följaktligen ca 10 mnkr bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav om -2 mnkr. Resultatet är en väsentlig förbättring från år 2008, som innebar ett negativt resultat om -1 479 tkr.

Årets omsättning uppgick till 81 423 tkr för koncernen och 600 tkr för moderbolaget. Koncernens omsättning är ca 3 mnkr högre än budget, och innebär en förbättring med ca 5,4 mnkr i jämförelse med år 2008.

Koncernens finansnetto uppgick till 18 581 tkr, vilket är en förbättring i jämförelse med budget om 4 019 tkr.

Koncernens investeringar om 45 504 tkr är i huvudsak hänförliga till förvärven av tre tomträtter i Slakthusområdet. Förvärven skedde i bolagsform och köpeskillingarna uppgick till ca 46 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

I dotterbolaget **Fastighets AB G-mästaren** är 95 % av totalt ca 90 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd. Utvecklingen av handelsplatsen fortsätter. Under året har en av bolagets största hyresgäster, Carlsberg Sverige AB, förlängt hyresavtale t.o.m. år 2012.

Arbetet med tömning och sanering av oljebergrummet, som inte längre används för uppvärmning av fastigheten, har pågått och beräknas slutföras våren 2010. Under våren har underhållsåtgärder påbörjats för att effektivisera fastighetens energianvändning.

SL beslutade i slutet av april 2009 om genomförande av Tvärspårväg Norr mellan Alvik och Solna Station. Byggstart skedde under hösten 2009 och tvärspårvägen beräknas vara färdigställd år 2013.

Enligt förslag till ny översiktsplan för Stockholm i maj 2009 kommer Ulvsundaområdet utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Bällstaviken och med tvärbanan som nav i området. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen. I kommunfullmäktiges budget för 2010 uppdras åt S:t Erik Markutveckling att tillsammans med exploateringsnämnden ta fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan.

Dotterbolaget **Fastighets AB Runda Huset** äger tomträtten Södra Torn 1 mitt på Slussen, ett förvärv som gjordes 2004 inför Slussens ombyggnad. Samtliga lokaler är uthyrda. Fastigheten beräknas kunna nyttjas åtminstone t.o.m. juni 2011.

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 bedriver ingen egen verksamhet.

Under december 2009 förvärvades tre tomträtter i Slakthusområdet genom två bolagsförvärv. Syftet med förvärven var att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför framtida utveckling i området. De nya dotterbolagen är **Fastighets AB Charkuteristen** och **Fastighets AB Styckmästaren**.

Fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 respektive Södra Torn 1 har värderats av Stockholms exploateringskontor - värderingsavdelningen. Gjutmästaren 6 och 9 bedöms ha ett sammanlagt marknadsvärde om 715 mnkr, vilket är 15 mnkr lägre än föregående år. Södra Torn 1 bedöms ha ett värde om 28 mnkr.

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under året har omfattande internkontrollarbete bedrivits för att säkerställa att administrativa processer är funktionella och effektiva.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 7 885 tkr för koncernen och -18 321 tkr för moderbolaget. Koncernens resultat är ca 10 mnkr högre än såväl budget som

kommunfullmäktiges resultatkrav om -2 mnkr. Resultatet är även en väsentlig förbättring från år 2008, som innebar ett negativt resultat om -1 457 tkr.

Koncernens omsättning uppgår till 81 423 tkr, varav den absolut största andelen (78 261 tkr) hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Omsättningen är något högre än budgeterad, vilket bl a beror på viss nyuthyrning och indexuppräknning i såväl Fastighets AB G-mästaren som Fastighets AB Runda Huset, Omsättningen har ökat med 5,4 mnkr i jämförelse med år 2008. Detta är, förutom ovan nämnda orsaker, också en följd av helårseffekt av gjord uthyrning under år 2008 i Fastighets AB G-mästaren.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppgår till 54 957 vilket är något lägre än 2008, och ca 3 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen är hänförlig till lägre administrationskostnader i moderbolaget, samt minskade driftskostnader, främst värme, i Fastighets AB G-mästaren.

Till följd av lägre räntenivåer och senarelagda investeringar, är finansnettot om 18 581 tkr ca 4 mnkr lägre än budgeterat.

Investeringarna uppgick till 45 504 tkr, varav 45 015 tkr är hänförliga till bolagsförvärven i Slakthusområdet. För Fastighets AB G-mästaren har endast mindre investeringar genomförts medan budgeterade investeringar för 2009 uppgick till 33 000 tkr. Avvikelsen beror på att budgeterad hyresgäst Anpassning för ny hyresgäst i "gallerian" inte påbörjats som planerat.

Koncernens balansomslutning uppgick till 706 124 tkr per 2009-12-31.

Moderbolaget

Årets resultat för moderbolaget efter finansnetto uppgår till -18 321 tkr vilket är 3 776 tkr högre än budgeterat och ca 3 mnkr bättre än föregående år. Detta följer bl a av förbättrat finansnetto (2,5 mnkr jämfört med budget). Vidare har moderbolaget haft ökade kostnader för personal och pensioner, samtidigt som bolagets övriga administrativa kostnader minskat.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 433 651 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -14 378 tkr.

Revisionsrapport

I bilaga återfinns revisionsrapport från bokslutsgranskning. Sammanfattningsvis kan konstateras att inga förslag till justeringar eller potentiella risker i verksamheten omnämns i rapporten.

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	46	-26	
G-mästaren	26 117	-27 254	
Runda Huset	716	-716	
St Erik Mark	-18 321	-10 233	27 996

Uppföljning av ägardirektiv 2009

Stockholms stads budget för 2009 innehöll följande tre inriktningsmål:

1. Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök
2. Kvalitet och valfriheten ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter skall vara kostnadseffektiva

Härutöver fanns sammanfattningsvis följande bolagsspecifika ägardirektiv 2009 för S:t Erik Markutveckling AB:

- God avkastning
- Uthyrning Fastighets AB G-mästaren
- Bevaka tidsplaner i kommande detaljplaner
- God beredskap evakueringar
- Resultat efter finansnetto: -2 mnkr

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner 2009 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i respektive bokslutsärende 2009 inkl uppföljning av affärsplanerna.

Åtterrapporeringen 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 tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilaga:

Resultaträkning och balansräkning 2009, koncernen

Resultaträkning och balansräkning 2009, moderbolaget

Årsredovisning 2009

Ernst & Young: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2010-02-11

ILS-web-rapport