

Peter Kvarnhem, 508 29 390

## Underlag för budget 2011 med inriktning 2012-2013

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

Förslag till underlag till budget 2011 med inriktning 2012-2013 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB skall under mars månad behandla ett underlag till budget 2011 med inriktning 2012-2013. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2011 med inriktning 2012-2013.

Föreliggande förslag till plan för 2011-2013 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2009, budget 2010 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2010.

### Sammanfattning (koncernen)

	Budget 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
Omsättning	84 906	103 872	106 628	107 384
Rörelsens kostnader inkl avskr	-68 208	-82 843	-83 003	-83 266
Resultat före finansnetto:	16 698	21 030	23 625	24 118
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>-4 826</b>	<b>-4 124</b>	<b>-3 986</b>	<b>-3 538</b>
Investeringar:	33 000	7 000	-	-

### Resultat

Resultat efter finansnetto år 2011 beräknas uppgå till -4,1 mkr. Resultatet förväntas förbättras något under 2012 och 2013, och beräknas då uppgå till -4,0 mnkr respektive -3,5 mnkr. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i nyuthyrningsgrad.

Förändringar av intäkter och kostnader jämfört med tidigare antagen treårsplan är en följd av tre nya förvärv av bolag/fastigheter i Slakthusområdet. Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen förvärvades i december 2009 och ytterligare förvärv av fastighet planeras. Dessutom beräknas fastigheten Södra Torn 1 avyttras per 2011-06-30.

#### *Intäkter*

Koncernens omsättning beräknas 2011 uppgå till 103,9 mnkr, varav 81,8 mnkr är hänförligt till Fastighets AB G-mästaren.

Plan 2011-2013 baseras på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling. I plan ingår också viss nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren fr o m andra kvartalet 2011. Utöver detta är inga ytterligare nyuthyrningar inräknade.

#### *Kostnader*

Driftskostnaderna beräknas uppgå till ca 34-36 mnkr per år under åren 2011-2013. Den ökade kostnaden för drift jämfört med budgeterad kostnad för 2010 är helt hänförlig till de nya fastigheterna.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 16,7 mnkr för år 2011. Detta är ca 4,5 mnkr högre än budget 2010, vilket är en direkt följd av hyresgäst Anpassningar i syfte att säkerställa befintlig uthyrning, framförallt i Fastighets AB G-mästaren och nyförvärvade fastigheter i Slakthusområdet. Fr o m år 2012 beräknas de årliga underhållskostnaderna stabiliserad på en nivå om ca 15 mnkr, bl a till följd av avslutade hyresgäst Anpassningar.

De administrativa kostnaderna i moderbolaget består av personalkostnader för två anställda, kostnader för övriga administrativa stödfunktioner, samt konsultkostnader. De administrativa kostnaderna i koncernen i övrigt består av främst av kostnader för olika konsultinsatser.

Avskrivningarna förväntas öka med ca 3 mnkr under 2011. För åren 2012-2013 förväntas avskrivningarna ligga på en oförändrad nivå då inga investeringar planeras att göras.

Finansnettot för perioden 2011-2013 baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor och är för perioden beräknat utifrån ett räntenetto i intervallet 3,54-4,04 %.

#### **Investeringar**

Investeringar 2011 avser hyresgäst Anpassning i Fastighets AB G-mästaren. Inga investeringar är beräknade under åren 2012-2013.

#### **Marknadssituationen**

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 110 000 kvm uthyrningsbar yta. I underlag till budget 2011 med inriktning 2012-2013 planeras nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren fr.o.m. 2011-04-01. Fastigheten är då i princip helt uthyrd. Under perioden beräknas ingen avflyttning ske. I nyförvärvade bolag/fastigheter antas, för åren 2012-2013, uthyrning till nivå enligt avtal 2010-2011. Uthyrningsgraden kommer att vara över 95 %. Till följd av eventuella avflyttningar kan uthyrningsgraden komma att bli lägre år 2012-2013.

SL beslutade i slutet av april 2009 om genomförande av Tvärsårväg Norr mellan Alvik och Solna Station. Bygget av tvärsårvägen kommer i hög grad att påverka fastigheten Gjutmästaren 6 och 9 i *Fastighets AB G-mästaren* och en hållplats kommer att förläggas i direkt anslutning till bolagets fastighet. Byggstart skedde under hösten 2009 och tvärsårvägen

beräknas vara färdigställd år 2013. En del av fastighetens mark kommer att tas i anspråk för Tvärbanans förläggning. Byggandet och entreprenadarbeten för Tvärbana Norr kommer i hög grad att påverka fastigheten under perioden.

Enligt förslag till ny översiktsplan för Stockholm i maj 2009 kommer Ulvsundaområdet utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Bällstaviken med tvärbanan som nav i området. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen. Bolaget kommer under 2010 arbeta med att ta fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan, vilket också är ett ägardirektiv från Stockholms kommunfullmäktige.

Fortsatt flyg på Bromma och start för tvärsparvägen är två viktiga förutsättningar för utvecklingen av Gjutmästaren 6 och 9. Utvecklingspotentialen för fortsatt handel på Bryggeriet i Bromma får bedömas vara goda. Tillsammans med pågående och planerad utbyggnad av bostäder - i Annedal, längs Bällstaviken etc - har området alla förutsättningar att bli en central och attraktiv del av staden.

*Fastighets AB Runda Huset* har ett unikt läge mitt på Slussen. Samtliga lokaler är i fastigheten är uthyrda. Slussens planerade ombyggnad innebär att återstående livslängd på fastigheten sannolikt inte sträcker sig efter år 2011. Fastigheten Södra Torn 1 förväntas avyttras till exploateringsnämnden per 2011-06-30. Vid avyttring av fastigheten förväntas bolaget erhålla ersättning motsvarande nedlagda kostnader. Detta innebär att resultatet inte påverkas vid en eventuell försäljning av fastigheten, oavsett om verksamhet bedrivs i bolaget eller ej.

*Fastighets AB Charkuteristen* och *Fastighets AB Styckmästaren* är förlagda till Slakthusområdet och förvärvades under december 2009. I kontorsfastigheterna finns i dagsläget viss outhyrd yta.

### **Strategier**

För att lyckas med uppdraget att förvalta fastighetsbolagen med så god avkastning som möjligt med hänsyn till fastigheternas begränsade livslängd är strategierna följande:

1. Stark fokus på uthyrning och utveckling av Fastighets AB G-mästaren, ”Bryggeriet i Bromma”.
2. Uthyrning under begränsad tid.
3. Uthyrning och utveckling sker med hjälp av professionellt konsultstöd.
4. Evakueringar sker med god framförhållning för att minska kostnaderna.
5. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
6. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av fastigheternas begränsade livslängd.
7. Liten, egen organisation och snabba beslutsvägar, där uthyrning och utveckling sker med hjälp av professionellt konsultstöd.
8. God information om planerna för respektive exploateringsprojekt.
9. Aktiv roll i utvecklingsprojektet Bällstavisjonen.

### **Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2010-2012**

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. Inriktningen innebär bland annat att bolaget ska skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg ska bolaget, mot bakgrund av att klarhet nu skapats om Brommaflygets bullerkorridor, under 2010 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.

Följande resultatkrav gäller för bolaget:

	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
<i>Resultat efter finansnetto (mnkr)</i>	-5	-8	-2
<i>Planerade investeringar (mnkr)</i>	-	-	-

I kommunfullmäktiges budget för 2010 med inriktning för 2011 och 2012 finns följande tre inriktningsmål:

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

S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre inriktningsmålen kommer att redovisas i budget 2011 enligt stadens ILS-system och målen 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 2011 och plan 2012-2013.

**Bilaga:**

Resultaträkning plan 2011-2013 St Erik Markutveckling AB, moderbolag och koncern