Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Budget 2011

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till budget 2011 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet
Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2011 med inriktning för åren 2012-2013 den 25 oktober 2010. Kommunfullmäktige kommer den 24-25 november att besluta om budgeten. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten, som ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige, utgör underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Ägardirektiv 2011-2013
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, ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.

Bolaget ska

- i samverkan med exploateringsnämnden utarbeta en långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service,

- avyttra fastigheten Södre Torn 1 i Slussenområdet till exploateringsnämnden under 2011,
- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden,
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader,
- följa upp nedan angivna indikatorer:

KF:s mål för verksamhetsområdet	**Indikator**	**KF:s årsmål år 2011**	**KF:s årsmål år 2012**	**KF:s årsmål år 2013**
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande	Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	Öka	Öka	Öka
	Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	3 500 st	Öka	Öka
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar	Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper	100 %	100 %	100 %
	Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten	85 %	öka	öka
	Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår	Tas fram av bolaget	Tas fram av bolaget	Tas fram av bolaget
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning	Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen avser att arbeta förebyggande med under året	Tas fram 2011	Tas fram 2011	Tas fram 2011
	Antal identifierade incidenter.	Tas fram 2011	Tas fram 2011	Tas fram 2011
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten	Sjukfrånvaro	4,8 %	4,5 %	4,3 %

Följande resultatkrav gäller för bolaget:

	2011	***2012***	***2013***
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-4	-4	-4
Planerade investeringar (mnkr)	7	0	0

I kommunfullmäktiges budget för 2011 med inriktning för 2012 och 2013 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 redovisas enligt stadens ILS-system och målen hämtas från affärsplanerna (se bilaga).

Marknadssituationen
Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 115 000 kvm uthyrningsbar yta. I budgeten antas endast marginell nyuthyrning, vilket innebär en beräknad uthyrningsgrad om ca 90 %.

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. För anläggningens fortsatta utveckling fordras en tydlig tidplan avseende förestående omvandling. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv ska bolaget under perioden 2011-2013 arbeta med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg har bolaget under 2010 tagit fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna.

Fastigheten Södre Torn 1, ägd av **Fastighets AB Runda Huset**, har ett unikt läge mitt på Slussen och är fullt uthyrd. Slussens planerade ombyggnad innebär att återstående livslängd på fastigheten inte sträcker sig längre än år 2011. Södre Torn 1 avyttras till Stockholms stads exploateringsnämnd under år 2011. Bolaget har under år 2010 även förvärvat fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Uthyrningsgraden uppgår f n till ca 85% och en prioriterad uppgift för bolaget är uthyrning av kvarvarande tomma lokaler.

Fastighets AB Styckmästaren förvärvades i december 2009. Samtliga bolagets lokaler, belägna i Slakthusområdet, är uthyrda. I samma område återfinns också **Fastighets AB Charkuteristens** lokaler, där merparten är uthyrda. Även detta bolag förvärvades i december 2009.

Slakthusområdet skall enligt vision Söderstaden 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. Programarbetet följs sedan av ett detaljplanearbete. Program- och detaljplanearbete kommer sannolikt pågå under minst 3-4 år.

I dotterbolaget **Stockholm Norra Station AB** bedrivs i dagsläget ingen verksamhet.

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. Starkt fokus på uthyrning och utveckling av Fastighets AB G-mästaren, ”Bryggeriet i Bromma”.
2. Uthyrning under begränsad tid.
3. God framförhållning inför framtida stadsutveckling.
4. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
5. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av fastigheternas begränsade livslängd.
6. Liten, egen organisation och snabba beslutsvägar där uthyrning och utveckling sker med hjälp av professionellt konsultstöd.
7. God information om planerna för respektive exploateringsprojekt.
8. Aktiv roll i utvecklingsprojekten ”Bällstavisionen” och ”Söderstaden”.

Budget 2011
Föreliggande förslag till budget för år 2011 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2010, månadsrapport per 31 oktober 2010 samt resultatkrav 2011 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2011.

Koncernens resultat budgeteras till –3 927 tkr, vilket är i linje med av kommunfullmäktige fastställt resultatkrav om -4 mnkr.

Under den period som S:t Erik Markutveckling ägt fastighetsbolagen har osäkerheten varit stor både vad gäller intäkter och kostnader, initialt pga Fastighets AB G-mästarens omvandling från bryggeri till handelsplats, men under senare år också av nya förvärv av fastigheter och fastighetsbolag.

I budget har i enlighet med prognos antagits en ränta om 3,69 %. Vidare görs antaganden om att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga större behov av reparationer och underhåll, som inte rimligen kan förutses, uppkommer.

Fastigheten Vasastaden 1:17 som ägdes av Stockholm Norra Station AB såldes under sista tertialet 2007. Ingen verksamhet avses bedrivas i bolaget under år 2011. Resultat- och balansräkning redovisas i bilaga.

Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet till följd av kommande beslut om ytterligare samordning av stadens fastigheter, har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning (tkr)	**Budget 2011**		**Prognos 2 2010**	
	Moderbolag	Koncern	Moderbolag	Koncern
Omsättning	700	106 620	700	103 852
Rörelsens kostnader inkl avskr	-6 059	-84 062	-5 698	-82 523
Resultat efter avskrivningar:	-5 359	22 558	-4 998	21 328
Resultat efter finansnetto:	**-21 400**	**-3 927**	**-19 776**	**-2 221**
Investeringar:	0	19 000	0	162 750

Skillnaden i koncernens budgeterade resultat efter finansnetto om -1,7 mnkr gentemot prognos 2010 förklaras främst av:

- ökade intäkter, (+2,7 mnkr, främst till följd av helårseffekt av Kylhuset 15 i Fastighets AB Runda Huset),
- lägre rörelskostnader, (+0,3 mnkr, negativ helårseffekt av förvärvet av Kylhuset 15 vägs upp av lägre underhållskostnader i Fastighets AB G-mästaren),
- ökade avskrivningar, (-1,8 mnkr, till följd av investeringar under 2010/2011)
- försämrat finansnetto, (-2,9 mnkr, pga högre ränteläge och högre finansiell nettoskuld),

Intäkter och kostnader

Koncernen
Koncernens **omsättning** beräknas 2011 uppgå till 106,6 mnkr, fördelat enligt följande:

* Fastighets AB G-mästaren: 80,8 mnkr
* Fastighets AB Runda Huset: 19,4 mnkr
* Fastighets AB Styckmästaren: 4,1 mnkr
* Fastighets AB Charkuteristen: 1,6 mnkr
* Moderbolaget S:t Erik Markutveckling: 0,7 mnkr.

I Fastighets AB G-mästaren är ca 7 000 kvm av fastighetens lokaler vakanta. I budget år 2011 har endast viss nyuthyrning av denna yta budgeterats, då hyresgästanpassning måste göras innan uthyrning kan ske (tidigast klar maj 2011). I övrigt antas att resterande hyresgäster fullföljer gällande hyresavtal.

Även övriga dotterbolags intäkter baseras på befintliga avtal.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 68,7 mnkr, varav 53,5 mnkr avser driftskostnader inkl administration. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader (14,6 mnkr), värmekostnader (7,6 mnkr), samt fastighetsskatt (7,6 mnkr). I jämförelse med prognos för år 2010 förändras driftskostnaderna marginellt. Detta är en följd av helårseffekt av förvärvet av fastigheten Kylhuset 15, men också av lägre underhållskostnader i Fastighets AB G-mästaren.

Dotterbolagen har under år 2010 löpande arbetat med justeringar och förbättringar avseende fastigheternas energianvändning. Bolagen kommer under år 2011 lägga ytterligare fokus på fortsatta energibesparande åtgärder.

Underhållskostnader uppgår till 15,2 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 6,3 mnkr, medan planerat underhåll uppgår till 8,9 mnkr. Det planerade underhållet utgörs främst av omläggning av tak i Fastighets AB Gjutmästaren och i Fastighets AB Runda Huset. Även åtgärder för ventilation samt vissa energioptimerande åtgärder planeras.

Till följd av stadens omläggning av finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2011 uppgår till -26,5 mnkr och är beräknat med en ränta om 3,69 % vilket motsvarar antagande om genomsnittlig räntesats för 2011 i samband med månadsrapport för september 2010. Räntenettot är 3 mnkr lägre än prognos 2010 och 4,8 mnkr lägre än budget

2010. Detta är en följd av genomförda investeringar år 2010 (förvärv av fastigheten Kylhuset 15). Koncernens skuld beräknas till 717,4 mnkr per 2011-01-01.

Koncernens **investeringar** under 2011 budgeteras till 19 mnkr och avser hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, vilka budgeterats under tidigare år, men ej genomförts. Dessa investeringar är nödvändiga för att öka uthyrningsgraden och därmed öka bolagets nettointäkter.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till ca 744 mnkr vid utgången av år 2011. Till följd av flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens befintliga limit för upplåning om 800 mnkr behålls. Se även bilaga 8.

Moderbolaget
Moderbolagets intäkter består av tjänster till koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

Moderbolagets kostnader är främst av administrativ karaktär och avser personalkostnader för anställda, samt konsultkostnader för utredningsuppdrag av övergripande karaktär. De utredningsinsatser som ska genomföras 2011 avser koncernens långsiktiga ägandefrågor och fortsatta fastighetsutveckling.

Bilagor
Bilaga 1 Resultaträkning (Koncern)
Bilaga 2 Balansräkning (Koncern)
Bilaga 3 Resultaträkning (Moderbolag)
Bilaga 4 Balansräkning (Moderbolag)
Bilaga 5 Resultaträkning (Stockholm Norra Station AB)
Bilaga 6 Balansräkning (Stockholm Norra Station AB)
Bilaga 7 ILS-rapport
Bilaga 8 Limiter 2011 (Koncern)