

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Bokslut 2010

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Redovisning av bokslut 2010 godkänns.
2. Förslag till årsredovisning 2010 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Under första tertialet 2010 förvärvades en ny fastighet, Stockholm Kylhuset 15. Denna fastighet var ej medräknad i budget för 2010, vilket innebär att jämförelse mellan utfall och budget 2010 ej är helt relevant.

Resultatet efter finansnetto uppgick **till 8 107 tkr** vilket är ca 13 mnkr bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav om -5 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2009, som genererade ett resultat om 7 885 tkr.

Årets omsättning uppgick till 104 610 tkr. Omsättningen var 19 703 tkr högre än budget, varav 12 211 tkr hänfördes till den under året förvärvade fastigheten Stockholm Kylhuset 15. Jämfört med 2009 har omsättningen ökat med 23 187 tkr.

Finansnettot uppgick till -22 653 tkr, vilket är en försämring i jämförelse med budget med 1 130 tkr.

Investeringar om 162,7 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärvet av fastigheten Stockholm Kylhuset 15.

Kort om verksamheten och marknadsläget

I dotterbolaget **Fastighets AB G-mästaren** är 95 % av totalt ca 93 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd.

Under året har arbetet inriktats på fortsatt utveckling av handelsplatsen, på såväl kort som lång sikt. Enligt ny översiktsplan för Stockholm i mars 2010 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 har under 2010 arbetat med att ta fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan, vilket också är ett ägardirektiv från Stockholms kommunfullmäktige.

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.

Arbetet med sanering av oljebergrummet, som inte längre används för uppvärmning av fastigheten, pågår.

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 till 2011-12-31. Fastigheten kommer att avyttras till Stockholms stads exploateringsnämnd under 2011.

Staden lanserade i april 2009 en sammanhållen vision för Johanneshovsområdet kallad "Söderstaden 2030". I denna vision ligger bland annat att utveckla Slakthusområdet. Som ett led inför den kommande utvecklingen av Slakthusområdet förvärvades fastigheten Stockholm Kylhuset 15 med tillträdesdatum den 15 april 2010.

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.

Dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen** skall bedriva fastighetsförvaltning. Bolaget inklusive tomträtterna till fastigheterna Charkuteristen 1 och 7 i Stockholm förvärvades per den 22 december 2009 av S:t Erik Markutveckling. I samband med förvärvet ansöktes om namnändring, från det tidigare namnet Impluvium Fyra AB till Fastighets AB Charkuteristen. Ansökan om namnbyte godkändes under januari 2010.

Dotterbolaget **Fastighets AB Styckmästaren** skall äga, förvalta och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget inklusive tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1 i Stockholm förvärvades den 14 december 2009. Samtliga lokaler i fastigheten är uthyrda.

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 uppgick till 8 107 tkr för koncernen och -18 111 tkr för moderbolaget. Då koncernens resultat budgeterades till -4 826 är resultatet följaktligen ca 13 mnkr bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav om -5 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2009, som genererade ett resultat om 7 885 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 104 610 tkr, varav den absolut största andelen (83 365 tkr) hänförde sig till Fastighets AB G-mästaren. Koncernens omsättning är 19 703 tkr högre än budget, varav 12 211 tkr hänförs till den under året förvärvade fastigheten Stockholm Kylhuset 15. Jämfört med 2009 har koncernens omsättning ökat med 23 187 tkr. Detta är, förutom ovan nämnd förklaring, en följd av de i december 2009 förvärvade tomträtterna i Fastighets AB Charkuteristen och Fastighets AB Styckmästaren.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppgår till 73 850 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 68 210 tkr. Förutom ökade kostnader till följd av fastighetsförvärvet, består ökningen i högre kostnader för värme i samtliga bolag och löpande underhåll i Fastighets AB G-mästaren.

Till följd av lägre räntenivåer och senarelagda investeringar, är finansnettot om -22 653 tkr endast 1 130 tkr sämre än budgeterat, trots förvärv av ny fastighet.

Investeringarna uppgick till 162,7 mnkr, främst hänförliga till fastighetsförvärvet i Slakthusområdet. För Fastighets AB G-mästaren har endast mindre investeringar genomförts.

Koncernens balansomslutning uppgick till 869 322 tkr per 2010-12-31.

Moderbolaget

Årets resultat för moderbolaget efter finansnetto uppgår till -18 111 tkr vilket är 3 918 tkr högre än budgeterat och i nivå föregående års resultat. Avvikelsen gentemot budget beror på lägre administrativa kostnader och förbättrat finansnetto.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 436 142 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -14 910 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 deklarerationer har följande bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB:

Bolag	Resultat efter finansnetto (tkr)	Lämnat koncernbidrag (tkr)	Erhållet koncernbidrag (tkr)
N:a Station	22	-22	
Styckmästaren	1 507	-1 507	
Charkuteristen	478	-478	
G-mästaren	24 521	-25 559	
Runda Huset	1 413	-1 413	
St Erik Mark	-18 111	-10 873	28 979

Sammanfattningsvis lämnar S:t Erik Markutveckling koncernbidrag till ägaren Stockholms Stadshus AB med 10 873 tkr.

Uppföljning av ägardirektiv 2010

Stockholms stads budget för 2010 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 följande bolagsspecifika ägardirektiv 2010 för S:t Erik Markutveckling AB:

”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.”

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner 2010 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i respektive dotterbolags bokslutsärende 2010 inkl uppföljning av affärsplanerna.

Återrapporteringen 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 2010, koncernen

Resultaträkning och balansräkning 2010, moderbolaget

Årsredovisning 2010

Ernst & Young: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2011-01-17

ILS-web-rapport