

Peter Kvarnhem, 508 29 390

Underlag för budget 2012 med inriktning 2013-2014

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2012 med inriktning 2013-2014 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2012 med inriktning 2013-2014. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2012 med inriktning 2013-2014. Föreliggande förslag till plan för 2012-2013 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2010, budget 2011 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2010.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2010	Budget 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
Omsättning	104 610	106 621	110 641	104 090	98 951
Rörelsens kostnader inkl avskr	-73 850	-84 063	-82 246	-78 221	-77 195
Resultat före finansnetto:	30 760	22 558	28 395	25 869	21 756
Resultat efter finansnetto:	8 107	- 3 927	1 307	-5 079	-9 692
Investeringar:	162 950	19 000	11 000	11 000	11 000

Resultat

Resultat efter finansnetto år 2012 beräknas uppgå till 1,3 mkr. Resultatet förväntas försämrans under 2012 och 2013, och beräknas då uppgå till -5,1 mnkr respektive -9,7 mnkr.

Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB G-mästaren. Under 2012-2014 kommer utvecklingsplanerna i Ulvsunda och Söderstaden att fortskrida och därmed ha viss påverkan på uthyrningsgraden.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2012 uppgå till 110,6 mnkr, varav 85,5 mnkr är hänförligt till Fastighets AB G-mästaren.

Plan 2012-2014 baseras på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med viss avflyttning/ justeringar efter omförhandling. I plan ingår också viss nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren fr o m tredje kvartalet 2011. Utöver detta är inga ytterligare nyuthyrningar inräknade.

Kostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till ca 34-36 mnkr per år under åren 2012-2014. Detta är på samma nivå som utfall 2010 och budget 2011.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 15,2 mnkr för år 2012. Detta är i nivå med budget 2011 men ca 3,3 mnkr högre än utfall 2010. Under år 2011-2012 planeras större underhållsåtgärder avseende tak och hissar, framför allt i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset. Fr o m år 2013 beräknas de årliga underhållskostnaderna stabiliseras på en nivå om ca 11-12 mnkr.

De administrativa kostnaderna i moderbolaget består av personal- och lokalkostnader för två anställda, kostnader för övriga administrativa stödfunktioner, samt konsultkostnader. De administrativa kostnaderna i respektive dotterbolag består av främst av kostnader för olika konsultinsatser.

Avskrivningarna förväntas minska med ca 1 mnkr/år fr.o.m 2012. Detta är en följd av att fastigheten Södra Torn 1 avyttras under år 2011. För åren 2013-2014 förväntas avskrivningarna ligga på samma nivå som år 2012.

Finansnettot för perioden 2011-2013 baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor och är för perioden beräknat utifrån ett räntenetto i intervallet 3,73-4,21 %.

Investeringar

Investeringar under perioden 2012-2014 avser hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset. Dessutom tillkommer utvecklingskostnader för långsiktiga utvecklingsfrågor, vilket belastar moderbolagets investeringsbudget.

Marknadssituationen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 115 000 kvm uthyrningsbar yta. I underlag till budget 2012 med inriktning 2013-2014 planeras viss nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren fr o m hösten 2011. Fastigheten är då i princip helt uthyrd. Under perioden beräknas viss avflyttning/justeringar efter omförhandling ske. I nyförvärvade bolag/fastigheter antas, för år 2012 uthyrning till nivå enligt avtal 2010/2011. Den totala uthyrningsgraden kommer att vara över 95 %. Till följd av eventuella avflyttningar kan dock uthyrningsgraden komma att bli lägre år 2013-2014.

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 ny översiktsplan för Stockholm, antagen 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 kommer under 2011-2012 fortsätta arbetet med 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. 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 äger sedan april 2010 tomträtten till fastigheten Kylhuset 15 i Slakthusområdet. Uthyrningsgraden uppgår till ca 85% och uthyrning av resterande ytor är en prioriterad fråga. Syftet med förvärvet var att få tillgång till fastigheten inför områdets fortsatta utveckling, samtidigt som uthyrning i dagsläget sker till marknadsmässiga villkor. Bolagets fastighet Södra Torn 1 vid Slussen kommer att avyttras till Stockholms stads exploateringsnämnd under 2011.

Fastighets AB Charkuteristen och *Fastighets AB Styckmästaren* äger tomträtter förlagda till Slakthusområdet och förvärvades under december 2009. Även för dessa tomträtter var syftet med förvärven att få tillgång till fastigheterna inför områdets fortsatta utveckling. Lokalerna i *Fastighets AB Styckmästaren* är för närvarande helt uthyrda, medan en mindre lokal i *Fastighets AB Charkuteristen* i dagsläget är outhyrd.

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. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av fastigheternas begränsade livslängd.
5. Liten, egen organisation och snabba beslutsvägar, där uthyrning och utveckling sker med hjälp av professionellt konsultstöd.
6. God information om planerna för respektive exploateringsprojekt.
7. Evakueringar sker med god framförhållning för att minska kostnaderna.
8. Aktiv roll i utvecklingsprojekten Bällstavisionen och Söderstaden.

Bakgrund – nu gällande 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, under 2010 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.

Följande resultatkrav gäller för bolaget:

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
<i>Resultat efter finansnetto (mnkr)</i>	-4	-4	-4
<i>Planerade investeringar (mnkr)</i>	-	-	-

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 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 2012 och plan 2013-2014.

Bilaga:

Resultaträkning plan 2012-2014 St Erik Markutveckling AB, moderbolag och koncern