

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## **Budget 2012**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till budget 2012 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### **Ärendet**

Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2012 med inriktning för åren 2013-2014 den 12 oktober 2011. Kommunfullmäktige kommer den 16-17 november att besluta om budgeten. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten, som ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige, utgör underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

### **Ägardirektiv 2012-2014**

#### **Bolagets mål och uppgifter**

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.

- i samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service
- avyttra fastigheten Södra Torn 1 i Slussenområdet till exploateringsnämnden
- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

<b>S:t Erik Markutveckling AB</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Resultat efter finansnetto, mnkr	-4	1	-5	-10
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	3,4	3,1	2,6
Investeringar, mnkr	19	11	11	11

### **Kommunfullmäktiges indikatorer**

Kommunfullmäktiges indikatorer mäter i vad mån nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. Årsmålen för indikatorerna avser målvärdet för hela staden. Nämnderna och bolagen fastställer nämndens/bolagets årsmål för kommunfullmäktiges indikatorer. Kommunfullmäktige kan även besluta om obligatoriska nämndindikatorer. För dessa fastställer nämnden/bolaget årsmål vilka följs upp i verksamhetsberättelsen.

<b>KF:s mål för verksamhetsområdet</b>	<b>Indikator</b>	<b>KF:s årsmål år 2012</b>	<b>KF:s årsmål år 2013</b>	<b>KF:s årsmål år 2014</b>
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande	Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	öka	öka	öka
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar	Andel relevanta upphandlingar för varor och produkter där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	fastställs 2012	öka	öka
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning	Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser förebygga eller minimera under året	100 %	100 %	100 %
	Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	47 st	fastställs 2013	fastställs 2014

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål år 2012	KF:s årsmål år 2013	KF:s årsmål år 2014
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten	Aktivt Medskapandeindex	fastställs 2012	öka	öka
	Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	fastställs 2012	öka	öka
	Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	fastställs 2012	öka	öka
	Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete	fastställs 2012	öka	öka
	Sjukfrånvaro	4,5 %	4,3 %	minska

### Marknadssituationen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 150 000 kvm uthyrningsbar yta. Efter genomförd nyuthyrning 2011 uppgår uthyrningsgraden till 98-99%, vilket innebär att möjligheterna till ytterligare uthyrning är begränsade.

**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 stadsutveckling. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv ska bolaget under perioden 2012-2014 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 2010-2011 tagit fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna. Under år 2012 kommer arbetet med att den långsiktiga utvecklingsplanen fortsätta.

Efter genomförd nyuthyrning under år 2011 är lokalerna i Fastighets AB G-mästaren i princip fullt uthyrda. Under 2012 kommer fortsatt utveckling ske i syfte att optimera intäkterna genom fortsatt uthyrning med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna.

Fastigheten Södra Torn 1, ägd av **Fastighets AB Runda Huset**, beräknas avyttras till Stockholms stads exploateringsnämnd under december år 2011. Bolaget äger även fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Under år 2011 har nyuthyrning skett vilket innebär att denna fastighet i princip är fullt uthyrd.

**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.

Under år 2011 har även dotterbolagen **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Goldcup 6944 AB** (under namnändring till **Fastighets AB Kylrummet/Kylfacket**) förvärvats. Dessa bolag äger fastigheter i Slakthusområdet, och lokalerna är i princip fullt uthyrda.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden 2030 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.

Per årsskiftet 2012/2013 kommer även ett bolag som äger fastigheten **Palmfelt Center** i slakthusområdet förvärvas. Förvärvet godkändes av kommunfullmäktige 23 maj 2011.

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 att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd är strategierna följande:

1. Fokus på utveckling av Fastighets AB G-mästaren, ”Bryggeriet i Bromma”.
2. God framförhållning inför framtida stadsutveckling.
3. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad 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. Aktiv roll i utvecklingsprojekten ”Bällstavisionen” och ”Söderstaden”.

### **Budget 2012**

Föreliggande förslag till budget för år 2012 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2011, månadsrapport per 30 september 2011 samt resultatkrav 2012 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2012.

**Koncernens resultat budgeteras till 1 107 tkr, vilket är i linje med av kommunfullmäktige fastställt resultatkrav om 1 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 ränta antagits i enlighet med prognos från staden. Vidare görs antaganden om att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga större behov av reparationer och underhåll, som inte rimligen kan förutses, uppkommer.

För koncern, moderbolag och vilande bolaget Stockholm Norra Station AB redovisas resultat- och balansräkning i bilaga.

Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens har inte beaktats i denna budget.

<b>Sammanfattning (tkr)</b>	Budget 2011	Prognos 2 2011	3-årsplan 2012	<b>Budget 2012</b>
Omsättning	105 991	111 393	109 941	<b>140 057</b>
Rörelsens kostnader inkl avskr	-84 063	-88 625	-82 246	<b>-102 634</b>
Resultat efter avskrivningar:	22 558	23 498	28 395	<b>37 423</b>
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>-3 927</b>	<b>-1 413</b>	<b>1 307</b>	<b>1 369</b>
Investeringar:	19 000	35 810	11 000	<b>922 000</b>

De ökade intäkterna och kostnaderna gentemot år 2011 är främst hänförliga till effekter av de förvärv av nya bolag som skett under år 2011.

### **Intäkter och kostnader**

#### Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2012 uppgå till 140,1 mnkr, fördelat enligt följande:

- \* Fastighets AB G-mästaren: 88,2 mnkr
- \* Fastighets AB Runda Huset: 20,7 mnkr
- \* Goldcup 6944 AB (under namnändring): 19,3 mnkr
- \* Fastighets AB Styckmästaren: 4,1 mnkr
- \* Kylfacket Förvaltning AB: 3,1 mnkr
- \* Fastighets AB Charkuteristen: 2,5 mnkr
- \* Fastighets AB Tuben: 1,5 mnkr
- \* Moderbolaget S:t Erik Markutveckling: 0,7 mnkr.

Intäkter baseras på befintliga hyresavtal. Ingen ytterligare uthyrning prognostiseras.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 77,9 mnkr, varav 62,1 mnkr avser driftskostnader inkl administration. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader (16,3 mnkr), värmekostnader (8,3 mnkr), samt fastighetsskatt (8,1 mnkr). I jämförelse med prognos 2 för år 2011 består förändringarna av driftkostnader till absolut största delen av förändringar i fastighetsbeståndet, då fastigheterna Kylhuset 4, Kylfacket 4, Kylrummet 1 och Kylfacket 1 förvärvas under år 2011. Under vintern kommer ny upphandling av förvaltare för bolagen och fastigheterna att genomföras. Detta innebär att det finns viss osäkerhet i driftkostnaderna vad gäller arvode för förvaltning m.m.

Dotterbolagen har under år 2011 löpande arbetat med justeringar och förbättringar avseende fastigheternas energianvändning. Bolagen kommer under år 2012 lägga ytterligare fokus på fortsatta energibesparande åtgärder.

Underhållskostnader uppgår till 16,3 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 6,9 mnkr, och planerat underhåll uppgår till 9,4 mnkr. Större underhållningsåtgärder utgörs främst av fönsterreparationer i Fastighets AB Gjutmästaren och omläggning av tak i Fastighets AB Runda Huset. Även åtgärder för hissar, ventilation samt vissa energioptimerade 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 2012 uppgår till -36,1 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos för staden under hösten 2011. Räntenettet är väsentligt högre än prognos 2010 till följd av ovan nämnda förvärv. Koncernens skuld beräknas till 717,4 mnkr per 2012-01-01.

Koncernens **investeringar** under 2012 budgeteras till 922 mnkr och avser till absolut största delen (880 mnkr) förvärv av Palmfelt Center i Slakthusområdet, vilket beslutas av kommunfullmäktige den 23 maj 2011. Dessutom budgeteras hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Dessa investeringar är nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till ca 1 150 mnkr vid utgången av år 2011. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning ska uppgå till 2 200 mnkr. Se även bilaga 4.

#### Moderbolaget

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

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Rörelsens kostnader är av administrativ karaktär och avser främst personalkostnader för anställda. De utredningsinsatser som ska genomföras 2012 avser koncernens långsiktiga ägandefrågor och fortsatta fastighetsutveckling.

#### Bilagor

*Bilaga 1 Resultat- och balansräkning (Koncern)*

*Bilaga 2 Resultat- och balansräkning (Moderbolag)*

*Bilaga 3 Resultat- och balansräkning (Stockholm Norra Station AB)*

*Bilaga 4 Limiter 2012 (Koncern)*

*Bilaga 5 ILS-rapport (utsänds senare)*