

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Bokslut 2011

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2011 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2011 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgick till **9 621 tkr för koncernen** och -20 626 tkr för moderbolaget. Då koncernens resultat budgeterades till -3 905 tkr är resultatet följaktligen ca 13,5 mnkr bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav om -4 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2010, som genererade ett resultat om 8 107 tkr.

Årets omsättning uppgick till 116 879 tkr för koncernen och 730 tkr för moderbolaget. Koncernens omsättning är 10 259 tkr högre än budget, varav 2 848 tkr hänförs till under året förvärvade tomträtter. Avvikelsen jämfört med budget beror även på nyuthyrning i flera dotterbolag. Jämfört med 2010 har koncernens omsättning ökat med 12 269 tkr.

Under sista tertialet 2011 förvärvades fyra nya tomträtter i Slakthusområdet genom bolagsförvärv. Fastighets AB Tuben äger tomträtten till fastigheten Kylhuset 4 och tillträdde 30 september 2011. Kylfacket Förvaltning AB, som äger tomträtten till fastigheten Kylfacket 4, tillträdde den 10 november 2011. Fastighets AB Kylrummet, som äger tomträtterna till fastigheterna Kylfacket 1 samt Kylrummet 1, tillträdde 29 november. Dessa fastigheter var ej medräknade i budget för 2011, vilket innebär att jämförelse mellan utfall och budget 2011 på koncernnivå ej är helt relevant.

16 december 2011 såldes fastigheten Södra Torn 1 till Stockholms stads exploateringsnämnd. Försäljningen genererade en koncernmässig realisationsförlust om 1,7 mnkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -24 564 tkr, vilket är en förbättring i jämförelse med budget med 1 921 tkr.

Koncernens investeringar om 370 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärvet av de fyra nya tomträtterna i Slakthusområdet.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Ulvsunda

I dotterbolaget **Fastighets AB G-mästaren** är i princip 100% av totalt ca 93 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd. Bolagets fastighet Gjutmästaren 6 har skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv har bolaget under 2011 arbetat med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt deltagit aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan har också fortsatt, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Under år 2011 öppnade EM-möbler och den franska sportvarukedjan Decathlon butiker i bolagets lokaler.

Enligt översiktsplan för Stockholm i mars 2010, "Promenadstaden", 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. Under 2011 har stadsbyggnadskontoret bedrivit sk programarbete för området, vilket bolaget deltagit i.

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.

Söderstaden

Dotterbolaget **Fastighets AB Runda Huset** sålde tomträtten Södra Torn 1 den 16 december 2011 till Stockholms stads exploateringsnämnd. Bolaget äger även tomträtten Kylhuset 15 i Slakthusområdet där i princip 100% av den totala ytan om 13 000 m² är uthyrd, efter genomförd nyuthyrning till EnskeÅrstaVantör stadsdelsförvaltning och stadens arbetsmarknadsförvaltning..

Lokalerna i dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen** och **Fastighets AB Styckmästaren** är i princip fullt uthyrda.

I syfte att få handlingsfrihet inför slakthusområdets fortsatta utveckling i enlighet med Vision Söderstaden, förvärvades dotterbolagen **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets AB Kylrummet**, under 2011.

Dotterbolaget **Fastighets AB Tuben** äger tomträtten Kylhuset 4. Bolaget inklusive tomträtten till fastigheten tillträdde den 30 september 2011. Ca 85 % av den totala ytan om 2 000 m² är uthyrd. Dotterbolaget **Kylfacket förvaltning AB** inklusive tomträtten till fastigheten **Kylfacket 4** tillträdde den 10 november 2011. Samtliga lokaler i fastigheten är uthyrda. Den 29 november 2011 tillträdde **Fastighets AB Kylrummet**. Bolaget äger tomträtterna **Kylfacket 1**

och Kylrummet 1 med ca 25 000 kvm uthyrbar lokalyta. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda.

Under år 2011 träffades överenskommelse om förvärv av fastigheten ”Palmfelt Center”, med tillträde vid årsskiftet 2012/2013. Förvärvet, som kommer att ske genom bolagsförvärv, innebär att ytterligare två tomträtter förvärvas, varav en kontorsfastighet med ca 45 000 kvm uthyrbar lokalyta.

I december 2011 fattades ett flertal beslut rörande Söderstaden och Slakthusområdet i stadsbyggnads-, exploaterings- och fastighetsnämnderna, där bl a Stadsbyggnadsnämnden antog en stadsbyggnadsstrategi för Söderstaden. Slakthusområdet bedöms kunna rymma cirka 2 500 – 3 000 nya bostäder. Ca 100 000 kvm verksamhetsyta kommer finnas i bevarade lokaler.

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under året har omfattande internkontrollarbete bedrivits för att säkerställa att administrativa processer är funktionella och effektiva.

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.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 9 621 tkr för koncernen och -20 626 tkr för moderbolaget. Då koncernens resultat budgeterades till -3 905 tkr är resultatet följaktligen ca 13,5 mnkr bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav om -4 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2010, som genererade ett resultat om 8 107 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 116 879 tkr, varav den absolut största andelen, 83 237 tkr, avsåg Fastighets AB G-mästaren. Koncernens omsättning är 10 259 tkr högre än budget, varav 2 848 tkr hänförs till de under året förvärvade tomträtterna till fastigheterna i Slakthusområdet. Avvikelsen jämfört med budget avser också nyuthyrning i såväl Fastighets AB Runda Huset som Fastighets AB G-mästaren. Jämfört med år 2010 har koncernens omsättning ökat med 12 269 tkr.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar, men exklusive realisationsförlust, uppgick till 80 984 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 84 040 tkr. Minskningen består främst av lägre kostnader för värme i samtliga bolag samt lägre kostnader för planerat underhåll i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick till 12 434 tkr och avsåg, förutom sedvanligt löpande underhåll, främst takomläggning och ombyggnad till kontor i Fastighets AB G-mästaren. Både i fastigheterna Kylhuset 15 och Gjutmästaren 6 har även planerat underhållsarbete utförts för värmesystem, tekniska installationer mm.

Till följd av lägre räntenivåer är finansnettot om -24 564 tkr ca 1,9 mnkr bättre än budgeterat, trots förvärv av nya tomträtter till fastigheter. Bolagsförvärven gjordes dock sent under året.

Investeringarna uppgick till ca 370 mnkr, främst hänförliga till förvärven av de fyra tomrätterna i Slakthusområdet. I Fastighets AB G-mästaren har hyresgäst Anpassningar om 54 mnkr genomförts. Även i Fastighets AB Runda Huset har mindre hyresgäst Anpassningar genomförts. Budgeterade investeringar för 2011 uppgick till 347,2 mnkr. En förklaring till avvikelserna för investeringar är att ca 12 mnkr av genomförda hyresgäst Anpassningar avser moms som kommer att återbetalas då investeringsprojekten avslutas under 2012.

Koncernens balansomslutning uppgick till 1 326 mnkr per 2011-12-31.

Moderbolaget

Årets resultat för moderbolaget efter finansnetto uppgår till -20 626 tkr vilket är 774 tkr bättre än budgeterat. 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 786 874 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -15 635 tkr.

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	20	-20	
Styckmästaren	2 371	-2 365	
Charkuteristen	1 138	-1 138	
G-mästaren	25 904	-26 838	
Runda Huset	28 905	-28 904	
St Erik Mark	-20 626	-10 873	59 265

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget, som i sin tur ger koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB. Sammanfattningsvis lämnar S:t Erik Markutveckling koncernbidrag till ägaren Stockholms Stadshus AB med 10 873 tkr.

Uppföljning av ägardirektiv 2011

Stockholms stads budget för 2011 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 2011 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 2011 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.”

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner 2011 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i dotterbolagens bokslutsärenden 2011 inkl uppföljning av affärsplanerna.

Åtterrapporeringen 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.

Bilagor:

Resultaträkning och balansräkning 2011, koncernen

Resultaträkning och balansräkning 2011, moderbolaget

Årsredovisning 2011

Ernst & Young: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2012-02-03

ILS-web-rapport

Granskningsrapport lekmannarevisor