2012-02-22

Peter Kvarnhem, 508 29 390

Underlag för budget 2013 med inriktning 2014-2015

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2013 med inriktning 2014-2015 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2013 med inriktning 2014-2015. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2013 med inriktning 2014-2015. Föreliggande förslag till plan för 2013-2015 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2011, budget 2012 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2012.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2011	Budget 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015
Omsättning	141 784	140 057	223 210	226 474	228 580
Rörelsens kostnader inkl avskr	-107 605	-102 407	-162 402	-163 058	-159 577
Resultat före finansnetto:	34 178	37 650	60 808	63 416	67 503
Resultat efter finansnetto:	**9 621**	**1 367**	**-7 564**	**-5 306**	**-84**
Investeringar:	369 936	42 000	44 000	14 000	14 000

Resultat

Resultat efter finansnetto år 2013 beräknas uppgå till -7,6 mkr. Resultatet förväntas förbättras under 2014 och 2015, och antas då uppgå till -5,3 mnkr respektive 0 mnkr. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB G-mästaren. Under 2013-2015 kommer utvecklingsplanerna i Ulvsunda och Söderstaden att fortskrida och därmed ha viss påverkan på uthyrningsgraden.

Intäkter
Omsättningen beräknas 2013 uppgå till 223,2 mnkr, varav merparten är hänförlig till det nyförvärvade Palmfelt Center (100,8 mnkr) och Fastighets AB G-mästaren (72,8 mnkr). Jämfört med budget 2012 ökar intäkterna med 83 mnkr, vilket främst är en effekt av förvärvet av Palmfelt Center. Samtidigt beräknas dock intäkterna i Fastighets AB G-mästaren minska med ca 15 mnkr, vilket huvudsakligen beror på avflyttning av hyresgäster.

Plan 2013-2015 baseras i övrigt 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 2014. Utöver detta är inga ytterligare nyuthyrningar inräknade.

Kostnader
Driftskostnaderna beräknas uppgå till ca 68-69 mnkr per år under åren 2013-2015. Förändringen gentemot år 2012 består till absolut största delen på förvärvet av Palmfelt Center. Kostnader för el och värme har beräknats något lägre till följd av planerade åtgärder för energieffektiviseringar under 2012. I övrigt planeras inga större förändringar i förhållande till befintlig verksamhet.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 17,8 mnkr för år 2013. Detta är i nivå med budget 2012 (exklusive Palmfelt Center). Under år 2013 planeras större underhållsåtgärder avseende tak i Fastighets AB Runda Huset. För år 2014 ökar underhållskostnaderna till 19,2 mnkr, vilket är en följd av hyresgästanpassningar. Större delen av det planerade underhållet under perioden är främst hänförligt till Fastighets AB G-mästaren och avser underhåll av installationer och fasad. Fr o m år 2015 beräknas de årliga underhållskostnaderna stabiliseras på en nivå om ca 16-17 mnkr.

De administrativa kostnaderna i moderbolaget består av personal- och lokalkostnader för fyra tjänster, kostnader för övriga administrativa stödfunktioner, samt konsultkostnader. De administrativa kostnaderna i respektive dotterbolag består av främst av kostnader för olika förvaltningstjänster.

De koncernjusteringar som belastar resultatet består av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2013-2015 uppgår till 17,0 mnkr per år.

Finansnettot för perioden 2013-2015 baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

Investeringar
Investeringar under perioden 2013-2015 avser främst hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, för ombyggnad av Carlsbergs nuvarande kontorshus. Dessa investeringar har budgeterats 2012 men kommer inte genomföras förrän 2013. Vidare budgeteras också mindre hyresgästanpassningar i Fastighets AB Runda Huset och Palmfelt Center. Dessutom tillkommer vissa mindre utredningskostnader för långsiktig fastighetsutveckling, vilka belastar moderbolagets investeringsbudget.

Marknadssituationen
Sammanlagt kommer S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ha närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta. I underlag till budget 2013 med inriktning 2014-2015 planeras viss nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren fr o m hösten 2014. Denna nyuthyrning planeras i

Carlsbergs tidigare huvudkontor och lager. Fastigheten är då i princip fullt uthyrd, med undantag för vissa lagerytor.

Ulvsunda
SL beslutade i slutet av april 2009 om genomförande av Tvärspårväg Norr mellan Alvik och Solna Station. Bygget av tvärspårvägen kommer att påverka fastigheten Gjutmästaren 6 och 9 i *Fastighets AB G-mästaren* positivt när en hållplats kommer att förläggas i direkt anslutning till bolagets fastighet. Trafikstart på sträckan Alvik – Solna Centrum är beräknad till juni 2013. En del av fastighetens mark har tagits i anspråk för Tvärbanans teknikbyggnader.

Enligt översiktsplan för Stockholm, antagen i mars 2010, kommer Ulvsundaområdet, med tvärbanan som nav i området, att utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Bällstaviken. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen. Bolaget kommer under 2012-2013 fortsätta arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan, vilket också är ett ägardirektiv från Stockholms kommunfullmäktige.

Såväl Brommaflyget som den nya tvärspårvägen spelar en viktig roll för den fortsatta utvecklingen av Gjutmästaren 6 och 9. Den relativa osäkerheten avseende Brommaflygets påverkan på den framtida stadsdelsutvecklingen innebär dock att bolaget i sin planering måste beakta ett scenario med reducerad bostadsandel. Med hänsyn till den pågående och planerade utbyggnaden av bostäder - i Annedal, längs Bällstaviken etc - bedöms området ha goda förutsättningar att bli en central och attraktiv del av staden.

Söderstaden
Fastighets AB Runda Huset äger sedan april 2010 tomträtten till fastigheten Kylhuset 15 i Slakthusområdet. Fastigheten är i princip fullt uthyrd. Detta gäller även för lokalerna i *Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren*, *Fastighets AB Kylrummet* och *Kylfacket Förvaltning AB*. Under perioden beräknas viss avflyttning/justeringar efter omförhandling ske. Till följd av dessa eventuella avflyttningar kan dock uthyrningsgraden komma att bli lägre år 2013-2015.

Under 2011 träffades en överenskommelse om förvärv av *Palmfelt Center* i Slakthusområdet. Tillträde till denna kontorsfastighet sker vid årsskiftet 2012/2013. Fastigheten har ca 45 000 kvm uthyrbar yta, och är nästintill fullt uthyrd. För perioden 2013-2015 har intäkter och kostnader beräknats utifrån tidigare ägares uppgifter.

I december 2011 fattades ett flertal beslut rörande Söderstaden och Slakthusområdet i stadsbyggnads- , exploaterings- och fastighetsnämnderna. Bl a antog Stadsbyggnadsnämnden en stadsbyggnadsstrategi för Söderstaden. Slakthusområdet bedöms kunna rymma cirka 2 500 – 3 000 nya bostäder. Runt 100 000 kvm verksamhetsyta kommer finnas i bevarade lokaler. Exploateringskontoret gavs i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel och verksamheter. Fastighetskontoret fick i uppdrag att dels utreda ett alternativt livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta dels utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter staden avser äga långsiktigt i Slakthusområdet.

S:t Erik Markutveckling kommer delta i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

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

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2012-2014
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 också

- 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 Södre Torn 1 i Slussenområdet till exploateringsnämnden
- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden

Följande resultatkrav gäller för bolaget:

	2012	***2013***	***2014***
Resultat efter finansnetto (mnkr)	1	-5	-10
Planerade investeringar (mnkr)	11	11	11

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 2013 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 2013 och plan 2014-2015.

Bilaga:
Resultaträkning plan 2013-2015 St Erik Markutveckling AB, moderbolag och koncern