

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Budget 2013

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till budget 2013 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2013 med inriktning för åren 2014-2015 den 10 oktober 2012. Kommunfullmäktige kommer den 15-16 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 2013-2015

Bolagets mål och uppgifter enligt förslag till kommunfullmäktiges beslut

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
- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden
- Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

S:t Erik Markutveckling AB	2012	2013	2014	2015
Resultat efter finansnetto, mnkr	1	-8	-5	0
Avkastning på totalt kapital, %	3,4%	-	-	-
Investeringar, mnkr	992	44	14	14

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål år 2012	KF:s årsmål år 2013	KF:s årsmål år 2014
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande	Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	1 600	1 600	1 600
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad	Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA (Risk- och sårbarhetsanalys)	100 %	100 %	100 %
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten	Aktivt medskapandeindex	öka	öka	öka
	Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	öka	öka	öka
	Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	öka	öka	öka
	Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete	öka	öka	öka
	Sjukfrånvaro	4,4 %	4,3 %	4,2 %

Marknadssituationen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Uthyrningsgraden beräknas år 2013 uppgå till ca 97%. Under 2013 kommer bolaget bedriva ett aktivt uthyrningsarbete i fastigheten Gjutmästaren 6, pga kommande vakanser.

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 bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv ska bolaget under perioden 2013-2015 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 2010-2012 tagit fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna. Under år 2013 kommer arbetet med att den långsiktiga utvecklingsplanen fortsätta.

Under år 2013 kommer fortsatt utveckling ske i syfte att optimera intäkterna genom fortsatt uthyrning med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna.

Fastighets AB Runda Huset äger fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Under år 2012 har nyuthyrning skett vilket innebär att denna fastighet i princip är fullt uthyrd.

Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets AB Kylrummet** är belägna i Slakthusområdet. Samtliga lokaler i dessa fastigheter är uthyrda under år 2012, men vissa vakanser kommer sannolikt uppstå under år 2013.

Per årsskiftet 2012/2013 kommer även ett bolag som äger fastigheten **Palmfelt Center** i slakthusområdet förvärvas. Förvärvet godkändes av kommunfullmäktige 23 maj 2011 och omfattar två tomträtter med ca 45 000 kvm lokaler och ett parkeringshus. I princip samtliga lokaler är 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.

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. God information om planerna för respektive exploateringsprojekt.
6. Aktiv roll i utvecklingsprojekten "Bällstavisionen" och "Söderstaden".

Budget 2013

Föreliggande förslag till budget för år 2013 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2012, samt resultatkrav 2013 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2013.

Koncernens resultat budgeteras till 6 417 tkr, vilket är ca 14 mnkr högre än av kommunfullmäktige fastställt resultatkrav om -8 mnkr.

Under den period som S:t Erik Markutveckling ägt fastighetsbolagen har budgeterat resultat innehållit stor osäkerhet, 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 ytterligare större behov av reparationer och underhåll, annat än vad som anges nedan, uppkommer.

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning (tkr)	Budget 2012	Prognos 2 2012	3-årsplan 2013	Budget 2013
Omsättning	140 057	144 148	223 210	247 796
Rörelsens kostnader inkl avskr	-77 941	-67 134	-116 395	-132 968
Resultat efter avskrivningar:	37 420	52 938	60 808	67 316
Resultat efter finansnetto:	1 367	19 997	-7 564	6 417
Investeringar:	42 000	-1 287	44 000	59 500

De ökade intäkterna och kostnaderna gentemot år 2012 är främst hänförliga till effekter av förvärv av Palmfelt Center, vilket sker under december 2012. Förvärvet ger resultatmässiga positiva effekter. Detta motverkas dock av lägre hyresintäkter pga vakanser i Fastighets AB G-mästaren, där också extra kostnader för ombyggnad av kontorshus mm budgeteras.

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2013 uppgå till 247,8 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Palmfelt Center: 111,2 mnkr
- * Fastighets AB G-mästaren: 83,8 mnkr
- * Fastighets AB Runda Huset: 21,6 mnkr
- * Fastighets AB Kylrummet: 20,1 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 3,2 mnkr
- * Fastighets AB Styckmästaren: 3,1 mnkr
- * Fastighets AB Tuben: 2,1 mnkr
- * Kylfacket Förvaltning AB: 2,0 mnkr

* Moderbolaget S:t Erik Markutveckling: 0,7 mnkr.

Intäkter baseras på befintliga hyresavtal. Ingen ytterligare uthyrning budgeteras.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 133 mnkr, varav 86 mnkr avser driftskostnader inkl administration. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader (33 mnkr), fastighetsskatt (13 mnkr), tomträttsavgälder (10 mnkr) samt värmekostnader (7 mnkr). I jämförelse med prognos 2 för år 2012 består förändringarna av driftkostnader till absolut största delen av förändringar i fastighetsbeståndet, då fastigheten Palmfelt Center förvärvas i december 2012.

I fastigheterna har under år 2012 ett löpande arbete genomförts vad avser justeringar och förbättringar avseende fastigheternas energianvändning. Det mest omfattande arbetet har utförts i fastigheten Gjutmästaren 6. Dotterbolagen kommer under år 2013 lägga ytterligare fokus på fortsatta energibesparande åtgärder.

Underhållskostnader budgeteras till 34 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 7 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till 27 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av fönsterreparationer och ventilationsombyggnad i outhyrda lokaler i Fastighets AB G-mästaren, där även åtgärder för hissar och energioptimerade åtgärder planeras. I fastigheten Kylhuset 15, ägd av Fastighets AB Runda Huset, planeras ombyggnader för hissar samt takomläggning. Vidare budgeteras för relativt omfattande arbeten vad avser anläggningar för uppvärmning och ventilation.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2013 uppgår till -61 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos för staden under hösten 2012. Räntenettot 2013 är väsentligt högre än prognos 2012 till följd av ovan nämnda förvärv av Palmfelt Center. Koncernens skuld beräknas till 1 910 mnkr per 2013-01-01.

Koncernens **investeringar** under 2013 budgeteras till 59 mnkr och avser hyresgäst-anpassningar i Fastighets AB G-mästaren och Palmfelt Center. 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 1 914 mnkr vid utgången av år 2012. 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 3.

Moderbolaget

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

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader är av administrativ karaktär och avser personalkostnader för anställda, konsultkostnader och lokalkostnader. De utredningsinsatser som ska genomföras 2013 avser främst koncernens långsiktiga ägandefrågor och fortsatta fastighetsutveckling.

Bilagor

Bilaga 1 Resultat- och balansräkning (Koncern)

Bilaga 2 Resultat- och balansräkning (Moderbolag)

Bilaga 3 Limiter 2012 (Koncern)
Bilaga 4 ILS-rapport