

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## **Bokslut 2012**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2012 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2012 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### **Sammanfattning**

Resultat efter finansnetto uppgick till **24 833 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 1 366 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 1 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2011, som genererade ett resultat om 9 621 tkr.

Årets omsättning uppgick till 145 960 tkr. Koncernens omsättning är 5 903 tkr högre än budget. Förbättringen jämfört med budget beror dels på intäkter av engångskaraktär, men även på nyuthyrning i flera dotterbolag.

Koncernens finansnetto uppgick till -31 638 tkr, vilket är en förbättring i jämförelse med budget med 4 416 tkr.

Koncernens investeringar om 895 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärvet av Palmfelt Center i Slakthusområdet. Palmfelt Center förvärvades i december månad, och förvärvet påverkar inte det ekonomiska resultatet för år 2012.

## **Kort om verksamheten och marknadsläget**

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas marknadsvärde beräknas per årsskiftet uppgå till knappt 2 300 mnkr.

**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 i Ulvsunda. Bolaget har under året tillsammans med stadens stadsbyggnads- och exploateringskontor fortsatt planeringsarbetet för områdets successiva stadsutveckling. Arbetet med fastighetens framtida utveckling, vilket också är ett ägardirektiv från kommunfullmäktige, sker i nära samarbete med dessa förvaltningar.

I syfte att säkerställa tillgängligheten till hållplatsen Norra Ulvsunda på tvärbanans Solnagren, som tas i drift sommaren 2013, har bolaget under året förberett anläggande av ett ”stationstorg” i anslutning till den nya hållplatsen.

Fastigheten har under år 2012 varit fullt uthyrd, men Carlsberg Sverige AB har under december månad lämnat den kontorslokal om ca 5 500 kvm, som tidigare förhyrts.

**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. I princip samtliga lokaler i dessa fastigheter är uthyrda under år 2012. I oktober månad förvärvades tomträtten Isterbandet 3 av Fastighets AB Charkuteriten för 10 mnkr. Uthyrbar yta i denna tomträtts lokaler uppgår till ca 1 100 kvm. Lokalerna är per årsskiftet fullt uthyrda.

Per årsskiftet 2012/2013 förvärvades även bolaget **Fastighets AB Palmfelt Center** i slakthusområdet. Förvärvet godkändes av kommunfullmäktige 23 maj 2011 och innebär förvärv av 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. Som en del av den fortsatta utvecklingen i området planerar Stockholms stad för 2 500 - 3 000 nya bostäder med varierande utseende och för alla familjestorlekar. Områdets tradition ska bevaras genom att de kulturhistoriska byggnader som finns bevaras integreras med nya byggnader. Utvecklingen ska också bygga vidare på områdets starka tradition av god mat genom nya restauranger och saluhallar.

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under året har omfattande internkontrollarbete bedrivits, där bolaget säkerställt att administrativa processer är fortsatt 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 **24 833 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 1 366 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 1 mnkr. Resultatet är även en förbättring från år 2011, som genererade ett resultat om 9 621 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 145 960 tkr, varav den absolut största andelen, 91 893 tkr, avsåg Fastighets AB G-mästaren. Koncernens omsättning är 5 903 tkr högre än budget. Förbättringen följer dels av intäkter av engångskaraktär, men också av nyuthyrning, främst i Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB G-mästaren. Jämfört med år 2011 har koncernens omsättning ökat med 29 081 tkr. Denna ökning är en följd av intäkter från de tomträtter som förvärvades i slakthusområdet i slutet av år 2011, huvudsakligen i Fastighets AB Kylrummet.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 89 489 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 102 637 tkr. Minskningen består främst av lägre kostnader än budgeterat för planerat underhåll i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset. Dessa underhållsåtgärder har skjutits upp och kommer istället att utföras under år 2013-2014. Vidare har energikostnader för el och värme samt kostnader för snöröjning varit lägre än budgeterat. De lägre energikostnaderna är till stor del en följd av de energibesparande åtgärder som bolaget utfört under år 2012.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick till 8 543 tkr och avsåg, förutom sedvanligt löpande underhåll, främst av energiåtgärder och åtgärder i fastighetens tekniska installationer i Fastighets AB G-mästaren. Utöver detta har hyresgäst Anpassningar genomförts, främst i fastigheten Kylhuset 15 (Fastighets AB Runda Huset). Även åtgärder för förbättra fastigheternas brandskydd har genomförts i flera av dotterbolagens lokaler.

Till följd av låga räntenivåer är finansnettot om -31 638 tkr ca 4,4 mnkr bättre än budgeterat.

Investeringarna uppgick till ca 895 mnkr, vilket i allt väsentligt är hänförligt till förvärvet av Palmfelt Center i Slakthusområdet. Investering utgifter för tomträtten Isterbandet 3 i slakthusområdet uppgår till 10,5 mnkr.

Koncernens balansomslutning uppgick till 2 195 mnkr per 2012-12-31.

### *Moderbolaget*

Årets resultat för moderbolaget efter finansnetto uppgår till -28 214 tkr vilket är 3 354 tkr bättre än budgeterat. Avvikelsen gentemot budget beror främst på ett förbättrat finansnetto.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 818 793 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -23 205 tkr.

## Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklarerationer har följande bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB:

| <b>Bolag</b>          | <b>Resultat efter finansnetto (tkr)</b> | <b>Lämnat koncernbidrag (tkr)</b> | <b>Erhållet koncernbidrag (tkr)</b> |
|-----------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>N:a Station</b>    | 15                                      | -15                               |                                     |
| <b>Styckmästaren</b>  | 1 539                                   | -1 512                            |                                     |
| <b>Charkuteristen</b> | 206                                     | -206                              |                                     |
| <b>G-mästaren</b>     | 38 295                                  | -39 248                           |                                     |
| <b>Runda Huset</b>    | 3 961                                   | -3 958                            |                                     |
| <b>Tube</b>           | 16                                      |                                   | 26                                  |
| <b>Kylfacket</b>      | 679                                     | -679                              |                                     |
| <b>Kylrummet</b>      | 17 030                                  | -17 030                           |                                     |
| <b>St Erik Mark</b>   | -28 214                                 | -34 449                           | 62 647                              |

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 34 423 tkr.

### **Uppföljning av ägardirektiv 2012**

Stockholms stads budget för 2012 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 2012 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 2012 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.”

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner 2012 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i dotterbolagens bokslutsärenden 2012 inkl uppföljning av affärsplanerna.

Återrapporteringen 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 2012, koncernen

Resultaträkning och balansräkning 2012, moderbolaget

Årsredovisning 2012

ILS-web-rapport

Ernst & Young: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2013-01-30

Granskningsrapport lekmannarevisor