

2013-02-22

Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Underlag för budget 2014 med inriktning 2015-2016

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2014 med inriktning 2015-2016 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2014 med inriktning 2015-2016. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2014 med inriktning 2015-2016. Föreliggande förslag till plan för 2014-2016 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2012, budget 2013 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2013.

Sammanfattning

| S:t Erik Markutveckling (koncern) | Utfall 2012 | Budget 2013 | Plan 2014 | Plan 2015 | Plan 2016 |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Omsättning | 145 960 | 247 796 | 250 101 | 277 189 | 256 097 |
| Rörelsens kostnader inkl avskr | -89 489 | -174 775 | -162 402 | -189 604 | -176 337 |
| Resultat före finansnetto: | 56 471 | 67 574 | 75 327 | 87 585 | 79 760 |
| Resultat efter finansnetto: | 24 833 | 6 673 | 16 197 | 28 055 | 19 926 |
| Investeringar: | 895 273 | 44 000 | 51 000 | 5 000 | 5 000 |

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2014 beräknas uppgå till 16,2 mkr. Resultatet förväntas förbättras under 2014 och 2015, och antas då uppgå till 28,1 mkr respektive 19,9 mkr.

Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB G-mästaren. År 2015 beräknas fastigheterna i princip vara fullt uthyrda, men vakanser förväntas öka något under år 2016. Under perioden 2014-2016 kommer också utvecklingsplanerna i Ulvsunda och Söderstaden att fortskrida och därmed ha viss påverkan på uthyrningsgraden och resultatet. Inga effekter av eventuella förvärv eller försäljningar har beräknats i resultatet för perioden.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2014 uppgå till 250,1 mkr, varav merparten är hänförlig till Palmfelt Center (111,8 mkr) och Fastighets AB G-mästaren (84,6 mkr). Jämfört med budget 2013 ökar intäkterna med 2,3 mkr, vilket främst är en effekt av index. Viss nyuthyrning beräknas ske i Fastighets AB G-mästaren under 2014 och 2015 vilket ger en positiv effekt, främst under år 2015.

Plan 2014-2016 baseras i övrigt på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med viss avflyttning/ justeringar efter omförhandling. Utöver uthyrning i Fastighets AB G-mästaren enligt ovan är inga ytterligare nyuthyrningar medräknade.

Kostnader

Driftskostnaderna inkl fastighetsskatt beräknas uppgå till ca 100-105 mkr per år under åren 2014-2016. Detta är en ökning gentemot år 2012 till följd av förvärvet av Palmfelt Center. Kostnader för el och värme (exklusive Palmfelt Center), har dock beräknats något lägre till följd av planerade åtgärder för energieffektiviseringar under 2013-2014. I övrigt planeras inga större förändringar vad gäller driftskostnader i förhållande till befintlig verksamhet.

Kostnader för **reparationer och underhåll** planeras uppgå till ca 20,3 mkr för år 2014. Detta är väsentligt lägre än budget 2013, som innehåller större åtgärder av engångskaraktär. Under år 2014 planeras bl a underhållsåtgärder avseende energieffektiviseringar i flera fastigheter, byte av värme- och ventilationsaggregat i Fastighets AB G-mästaren, införande av miljöbelysning på parkeringsplats mm.

För år 2015 ökar underhållskostnaderna något till 21,0 mkr, vilket främst är en följd av kostnader för tekniska installationer i Fastighets AB G-mästaren. Större delen av det extra planerade underhållet under perioden är således hänförligt till Fastighets AB G-mästaren. Fr o m år 2016 beräknas de årliga underhållskostnaderna stabiliseras på en nivå om ca 15 mkr.

De **administrativa kostnaderna** i moderbolaget består av personal- och lokalkostnader för fyra tjänster, kostnader för övriga administrativa stödfunktioner, samt konsultkostnader.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2014-2016 uppgår till 19-29 mkr per år.

Finansnettot för perioden 2014-2016 baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

Investeringar

Investeringar under perioden 2014-2016 avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren, för ombyggnad av Carlsbergs nuvarande kontorshus och eventuell tillbyggnad av lokaler för garage. Investering i kontorshuset har budgeterats 2013 men beräknas fortsätta också ske under 2014. Vidare budgeteras också mindre hyresgäst Anpassningar / installationsarbeten i Fastighets AB Runda Huset.

Marknadssituationen

Sammanlagt kommer S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ha närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta. I underlag till budget 2014 med inriktning 2015-2016 planeras viss nyuthyrning i Fastighets AB G-mästaren fr o m 2014 och 2015. Denna nyuthyrning planeras i Carlsbergs tidigare huvudkontor och lager. Fastigheten är då i princip fullt uthyrd. Vad gäller de lokaler i Slakthusområdet där hyresgäster eventuellt kommer att avflytta kommer fortsatt uthyrningsarbete ske med hänsyn till den förestående stadsutvecklingen.

Ulvsunda

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. 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.

Såväl Brommaflyget som den nya tvärspårvägen spelar en viktig roll för den fortsatta utvecklingen av Gjutmästaren 6 och 9. 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. För närvarande råder dock osäker om vilka delar av fastigheten som går att bebygga med bostäder. Orsaken till detta är närheten till Bromma flygplats. Resultatet av pågående bullerutredning förväntas tidigast 2014. I avvaktan på att förutsättningarna för framtida stadsutveckling klarnar arbetar bolaget med att säkerställa att handelsplatsen bibehålls i nuvarande omfattning.

I syfte att säkerställa tillgängligheten till hållplatsen Norra Ulvsunda på tvärbanans Solnagren, som tas i drift hösten 2013, kommer bolaget under år 2013 anlägga 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. För att kunna hyra ut det tidigare kontorshuset behöver investeringar genomföras under 2013-2014. Bolagets bedömning är att ny hyresgäst bör ha flyttat in i slutet av år 2014.

Söderstaden

Fastighets AB Palmfelt Center förvärvades vid årsskiftet 2012/2013. Bolaget äger två tomträtter med ca 45 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Fastigheten är i princip fullt uthyrd. **Fastighets AB Runda Huset** äger också en kontorsfastighet i slakthusområdet med drygt 13 000 kvm. Även denna fastighet i princip är fullt uthyrd.

Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Palmfelt Center**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets AB Kylrummet** är belägna i Slakthusområdet. Fastigheterna är i princip fullt uthyrda i nuläget. Under perioden 2014-2016 beräknas viss avflyttning/justeringar av hyra ske,

pga kommande stadsutveckling. Till följd av detta kan uthyrningsgraden komma att bli lägre under perioden.

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.

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 bolagets fastigheter.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster och god ekonomi.
3. Aktiv roll i utvecklingsprojekten Bällstavisjonen och Söderstaden.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2013-2015

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 Bällstavisjonen. 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
- 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

Följande resultatkrav gäller för bolaget:

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Resultat efter finansnetto (mnkr) | -8 | -5 | 0 |
| Planerade investeringar (mnkr) | 44 | 14 | 14 |

I kommunfullmäktiges budget för 2013 med inriktning för 2014 och 2015 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 2014 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 2014 och plan 2015-2016.

Bilaga:

Resultaträkning plan 2014-2016 St Erik Markutveckling AB, moderbolag och koncern