

VD stab  
Sophia Hansson

Styrelsen för Stockholm Vatten AB  
Styrelsen för Stockholm Vatten VA AB

---

**Reviderat Förslag till inriktning för 2015 och 2016**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna verkställande direktörens reviderade förslag till inriktning för 2015 och 2016 för Koncernen Stockholm Vatten.

Gösta Lindh

Sophia Hansson

ÄRENDET

**Bakgrund**

Vid styrelsemötet 2013-04-11 beslöts att återremittera inriktningsbeslut avseende åren 2015 och 2016 för vidare beredning och verkställande direktören gavs i uppdrag att till septembermötet, i samråd med Stockholms Stadshus AB, ta fram ett fördjupat underlag avseende effekterna av en omlokalisering till Ulvsunda.

**S:t Erik Markutveckling AB**

S:t Erik Markutveckling AB och Stockholm Vatten AB har hållit inledande möten för att utreda Stockholm Vattens lokalbehov. Stockholm Vatten har lämnat ett översiktligt lokalförfrågningsunderlag och S:t Erik Markutveckling AB har därefter lämnat indikativt hyreserbjudande baserat på lokalförfrågan, tidigare utförda utredningar samt egna antaganden.

2013-08-28 undertecknades en *Avsiktsförklaring avseende projektering och förhyrning av lokal* mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholm Vatten AB avseende fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda. Av Avsiktsförklaringen framgår att tillträde planeras att kunna ske i början av 2015, dock senast 2015-06-30.

Stockholm Vatten skall presentera ett slutligt lokalprogram senast 2013-09-30 och hyresavtal skall tecknas senast 2013-11-30.

### **Torsgatan**

I det reviderade förslaget till inriktning för 2015 och 2016 har de intäkter och kostnader som ingick i det ursprungliga förslaget eliminerats – hyresintäkter, fastighetskostnader och avskrivningar. Nettoresultatpåverkan av detta uppgår till **12,8 MSEK** på årsbasis.

En försäljning av fastigheten, som projektfastighet, beräknas inbringa 492 MSEK. Fastighetens bokförda värde uppgår till 324 MSEK vilket ger ett realisationsresultat före skatt om 168 MSEK. Erhållen köpeskillning kommer att minska låneskulden vilket innebär minskade räntekostnader om **13,3 MSEK** på årsbasis.

Nettoresultatförbättringen uppgår därmed till **26,1 MSEK** på årsbasis.

Om fastigheten kan säljas för bostadsändamål bedöms köpeskillningen öka med ca 10%, detta förutsätter dock ändring av stadsplanen.

### **Hyreskostnad**

Den indikativa hyran för lokalen som offererats, enligt i offerten angivna förutsättningar och lokalinvesteringar, uppgår till en kvadratmeterhyra om 1750 kronor per kvadratmeter för lokaler om ca 5600 kvadratmeter vilket ger en hyreskostnad om **9,8 MSEK** per år. Hyresbeloppet skall justeras i förhållande till faktisk slutlig byggkostnad enligt vad parterna närmare överenskommer i Projektgenomförandeavtal som skall tecknas samtidigt med hyresavtalet.

Utöver hyran skall Stockholm Vatten bekosta el, värme, kyla, ventilation och eventuellt andra tillkommande ersättningar (exempelvis fastighetsskatt) för lokalen. Dessa kostnader har beräknats till **1,1 MSEK** per år.

Stockholm Vattens disposition av garageplatser inom fastigheten skall ske mot särskild ersättning och regleras i särskilt avtal. Kostnaden för detta har beräknats till **3,8 MSEK** per år.

Totalt uppgår kostnaden för hyra av kontorslokaler och garage, inklusive el etc. till **14,7 MSEK** per år.

### **Övriga kostnader**

Förutom hyreskostnaden har undersökts vilka andra åtgärder som är nödvändiga i samband med en omlokalisering och beräknade kostnader för detta. I dessa beräkningar ingår:

Kostnader av engångskaraktär:

Kostnaden för den fysiska flytten beräknas till **1,5 MSEK** 2015. Här ingår externa transportkostnader och kostnader för nedlagd tid i samband med flytten.

Kostnader för inredning och installationer:

Kontorslokalen i Ulvsunda är en ”öppen planlösning” vilket innebär att merparten av befintlig kontorsinredning måste bytas ut. Vidare tillkommer kostnader för data-kommunikationssystem och inpasseringssystem.

Kostnaderna, avskrivningar och räntekostnader, för dessa nyanskaffningar uppgår till **1,2 MSEK** per år.

Kostnader för replipunkt

Huddingekontoret kommer att avvecklas och den personal som idag utgår därifrån planeras att flyttas till en replipunkt ”söder om city”. Detta ger oss möjligheter att omlokalisera delar av den verksamhet som idag utgår från Torsgatan till samma replipunkt. För att säkerställa att vårt serviceåtagande till kund kan vidmakthållas krävs en personalförstärkning om 4 heltidstjänster. Kostnaden för denna personalförstärkning – lönekostnader, övriga personalkostnader och kostnader för transportmedel m.m. - beräknas till 4,0 MSEK per år.

Övriga förändrade verksamhetskostnader

En flytt till Ulvsunda innebär ökade resekostnader för möten, förrättningar etc. De två organisatoriska enheter som har flest externa kontakter av detta slag, *Avdelning Investering* och *Enhet Ledningsnät Utredning*, beräknar antalet resor till möten och förrättningar till 10.890 per år. För övriga anställda som flyttar till Ulvsunda har antalet resor beräknats till 2 per månad – detta är en genomsnittlig beräkning, vissa reser betydligt oftare och andra mer sällan. Sammantaget ger detta en ökad reslängd med 227.000 km per år och ökad restid med 7.600 timmar vilket ger en ökad resekostnad om **5,0 MSEK** per år.

<b>Sammanställning resultatpåverkan (MSEK)</b>		
	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Torsgatan (TSEK)	13,2	26,1
Hyseskostnad (TSEK)	-7,3	-14,7
Kostnader av engångskaraktär (TSEK)	-1,5	-
Kostnad för inredning och installationer (TSEK)	-0,6	-1,2
Replipunkt (TSEK)	-2,0	-4,0
Övriga förändrade verksamhetskostnader (TSEK)	-2,5	-5,0
<b>Summa resultatpåverkan</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,2</b>

Samtliga resultatförändringar har beräknats utifrån att flytten sker vid halvårsskiftet 2015 och presenteras mer detaljerat i bilaga 1.

## Koncernens resultaträkning

Ursprungligt förslag till budget 2014 och inriktning 2015 och 2016 (2013-0307)			
MSEK	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016
Externa intäkter	1 255,5	1 274,3	1 288,5
Aktiverat arbete	58,8	58,8	58,8
Externa kostnader	-845,0	-856,8	-884,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>469,3</b>	<b>476,2</b>	<b>462,7</b>
Avskrivningar	-276,5	-282,9	-282,5
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>192,8</b>	<b>193,3</b>	<b>180,2</b>
Finansnetto	-186,6	-201,3	-216,5
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>6,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>-36,3</b>

Reviderat förslag till inriktning 2015 och 2016			
MSEK	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016
Externa intäkter	1 255,5	1 270,3	1 280,4
Aktiverat arbete	58,8	58,8	58,8
Externa kostnader	-845,0	-863,9	-895,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>469,3</b>	<b>465,1</b>	<b>443,4</b>
Avskrivningar	-276,5	-279,2	-275,1
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>192,8</b>	<b>186,0</b>	<b>168,2</b>
Finansnetto	-186,6	-194,8	-203,3
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>6,2</b>	<b>-8,8</b>	<b>-35,1</b>

Försäljningen av fastigheten Torsgatan beräknas medföra skatt på realisationsvinsten om ca 50 MSEK.

SLUT