

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Tertialrapport 1 samt prognos 1 år 2015

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 1 samt prognos 1 för år 2015 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2015-04-30 uppgick till 5,8 mnkr för koncernen och prognosen för år 2015 beräknas till 25,0 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 24,1 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 80,5 mnkr. Omsättningen för år 2015 beräknas uppgå till 259,1 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 41 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 172 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvunda** har det före detta bryggeriet utvecklats till en modern, attraktiv och välbelägen handelsplats. Sedan tidigare har CityGross, Bauhaus, Överskottsbolaget, EM Möbler m fl lokaler för handel och under slutet av 2014 flyttade Mathem in sin verksamhet i stora logistiklokaler. Under 2015 har ombyggnaden av kontorslokaler, fordonsförråd och lager till Stockholm Vatten AB fortsatt, där inflyttning planeras till andra halvåret 2015. I de lokaler som tidigare utgjorde huvudkontor för



Carlsberg Sverige AB skapas efter denna ombyggnad förutsättningar för moderna, flexibla och effektiva lokaler.

Uthyrning har under första halvåret också skett till Andys Lekland, vilka flyttar in i de lokaler som tidigare hyrdes av Decathlon. Andys Lekland kommer öppna för allmänheten under andra halvåret 2015. Efter denna uthyrning är fastigheten i princip fullt uthyrd.

Arbetet med energibesparande åtgärder har fortsatt även under år 2015, liksom förbättringar av tekniska installationer.

Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv också deltagit aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisjonen. För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling fortsatt noggrant. På grund av oklarheter om bullersituationen för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagts. I avvaktan på att förutsättningarna för framtida stadsutveckling klarnar, arbetar bolaget med att säkerställa att handelsplatsen bibehålls i nuvarande omfattning.

Sedan tidigare äger S:t Erik Markutveckling fjorton tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Bolaget deltar aktivt i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet, inför kommande stadsutveckling.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings fastigheter i Slakthusområdet. Vissa mindre vakanser föreligger i fastigheterna. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga, där eventuell uthyrning sker med hänsyn till områdets långsiktiga utveckling.

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. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast under 3:e/4:e kvartalet 2017.

Under 2014 förvärvades en tomträtt belägen i **Västberga**. Förvärvet är i linje med kommunfullmäktiges ägardirektiv att löpande pröva förutsättningarna för att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. I lokalerna finns vissa mindre vakanser. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

I slutet av 2014 förvärvade S:t Erik Markutveckling en tomträtt i **Hammarby Sjöstad** med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna kommer i samarbete med SISAB att byggas om till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart i lokalerna hösten 2016. Byggnaden ligger i anslutning till Sjöstadsskolan och hyresavtal har träffats med SISAB från fjärde kvartalet 2015.

Moderbolaget

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att ta fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin. Inga förvärv eller avyttring av fastigheter har budgeterats eller prognostiserats i tertialrapport 1.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 80,5 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2015 beräknas uppgå till 259,1 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB Palmfelt Center,	90,4 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren,	86,4 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	23,5 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	21,7 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	12,2 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6,3 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	6,1 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	3,4 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	2,7 mnkr
- Fastighets AB Langobardia,	2,3 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	2,2 mnkr
- S:t Erik Markutveckling	1,9 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning är 4,6 mnkr lägre än budget, vilket främst förklaras av senarelagd inflyttning av Stockholm Vatten i Fastighets AB G-mästaren.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 43,2 mnkr för perioden och uppskattas till 132,6 mnkr för helåret. Ökningen relativt föregående år är hänförliga till det senaste årets förvärv av fem tomträtter. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något lägre än budget (134,7 mnkr), vilket främst beror på lägre rörelsekostnader än budgeterat i fastigheter som förvärvats under 2014.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 13,0 mnkr, vilket är ca 1,5 mnkr lägre än budget. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, värme, el och dränering. Den positiva budgetavvikelsen beror på att kostnaderna för el och markåtgärder i Fastighets AB G-mästaren beräknas bli lägre.

Per 30 april 2015 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 321,5 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 17,3 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -52,5 mnkr. Prognosen ligger 4 mnkr bättre än budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 41 mnkr, och beräknas uppgå till 172 mnkr för helåret. Prognostiserade investeringar hänför sig främst till hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Runda Huset. Budgeterade investeringar för år 2015 uppgår till 167 mnkr. Skillnaden mellan budgeterade och prognostiserade investeringar är främst hänförlig till tidsmässig förskjutning av hyresgästanpassning åt Stockholm Vatten AB, där större delen av entreprenaden slutförs under år 2015.

Koncernens resultat efter finansnetto per 30 april 2015 uppgår till 5,8 mnkr. Resultatet påverkas positivt under resterande del av året, främst till följd av att Stockholm Vatten beräknas flytta in i Fastighets AB G-mästaren under andra halvåret 2015. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 25,0 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 24,1 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 294,7 mnkr per 30 april 2015, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -10,1 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -29,0 mnkr. Prognosen är 3,0 mnkr bättre än budget.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -12,3 mnkr för perioden. Prognostiserat resultat efter finansnetto uppgår till -37,0 mnkr, vilket är 4,4 mnkr bättre än budget.

ILS

Stockholms stads budget för 2015 innehöll följande fyra inriktningsmål:

1. Stockholm ska bli en socialt hållbar stad där alla barn ges lika möjligheter att uppnå kunskapsmålen, bostäder finns till rimliga hyror, alla äldre garanteras en trygg ålderdom och där jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet är självklara förutsättningar för politiken.
2. Stockholm ska bli en ekologiskt hållbar stad där cykel, gående och kollektivtrafik prioriteras. Ett effektivt och klimatsmart transportsystem kombineras med en ökad andel förnybar energi. Barn garanteras en giftfri vardag och ekologisk mat serveras i stadens verksamheter.
3. Stockholm ska bli en ekonomiskt hållbar stad där ansvaret för stadens ekonomi kombineras med insatser för en bättre fungerande arbetsmarknad där rätten till jobb, utbildning och bostäder utgör grunden.
4. Stockholm ska bli en demokratiskt hållbar stad där arbetet med de mänskliga rättigheterna stärks, diskriminering motverkas och alla invånare garanteras samma rättigheter och möjligheter.

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

Resultaträkning och balansräkning, koncernen

Resultaträkning, moderbolaget

ILS-web-rapport