

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

## Bokslut och årsredovisning 2015

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2015 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2015 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2015	Budget 2015	Utfall 2014
Omsättning	<b>256 536</b>	263 728	230 745
Rörelsens kostnader	<b>-161 668</b>	-183 083	-149 029
Resultat efter avskrivningar	<b>94 868</b>	80 645	81 716
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>47 429</b>	<b>24 075</b>	<b>28 231</b>
Investeringar	<b>761 798</b>	772 200	394 091

Resultat efter finansnetto uppgick till **47 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 24 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av förvärv av nya tomträtter samt lägre avskrivningsnivå på grund av senarelagd aktivering av hyresgäst Anpassningar.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 45 218 mnkr.

Årets omsättning uppgick till 257 mnkr. Koncernens omsättning är 7 mnkr lägre än budget, vilket främst förklaras av senarelagd inflyttning i Fastighets AB G-mästaren.

Koncernens finansnetto uppgick till -47 mnkr, vilket är bättre än budgeterat finansnetto.

S:t Erik Markutvecklings investeringar om 762 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärv av de fyra nya tomträtterna.



## Kort om verksamheten och marknadsläget

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta, i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde beräknas per årsskiftet uppgå till ca 3 750 mnkr.

### *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 välplacerad handelsplats. Sedan tidigare återfinns butikslokaler för CityGross, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler.

Under året har arbetet fortsatt vad gäller ombyggnad av kontorslokaler, fordonsförråd och lager till Stockholm Vatten AB, där lokalerna anpassas för ett modernt och flexibelt arbets sätt. Stockholm Vatten har flyttat in i lokalerna under hösten/vintern.

Uthyrning har under året skett till Andys Lekland, vilka flyttade in i de lokaler som tidigare hyrdes av Decathlon. Andys Lekland öppnade för allmänheten under hösten 2015. Efter denna uthyrning är fastigheten i princip fullt uthyrd, med undantag för en mindre lagerlokal.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling 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.

Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv också fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt aktivt deltagit i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen.

### *Slakthusområdet*

**Fastighets AB Runda Huset** äger fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Kylrummet** och **Fastighets AB Gavia** är belägna i Slakthusområdet. I dessa lokaler finns vissa mindre vakanser. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler har varit en prioriterad fråga. Vid eventuell uthyrning måste hänsyn tas till förestående stadsutveckling i området.

Även bolaget **Fastighets AB Palmfelt Center** äger en fastighet i slakthusområdet. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm lokaler, datahallar och parkeringshus. Vissa vakanser föreligger i byggnadens datahallar och uthyrningsarbete är en prioriterad fråga.

Flera av stadens förvaltningar och bolag, bland annat Stockholm Parkering AB, Serviceförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, är hyresgäster i bolagets fastigheter i området.

Avsikten med S:t Erik Markutvecklings förvärv av tomträtter i Slakthusområdet är att främja områdets fortsatta utveckling i enlighet med Vision Söderstaden. Bolaget deltar också aktivt i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet.

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. Så kallat programsamråd pågick under perioden 8 december 2015 - 1 februari 2016. En strukturplan för Slakthusområdet har presenterats med 3000-4000 nya bostäder i området. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplanen att kunna antas tidigast under inledningen av år 2018.

#### *Västberga*

**Langobardia AB** äger en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Under hösten 2015 har uthyrning skett till Stockholms stads socialtjänstförvaltning.

#### *Hammarby Sjöstad*

Under 2014 förvärvades **Fastighets AB Godsfinkan**, ett bolag med en tomträtt belägen i Hammarby Sjöstad. På tomträtten finns tre kontorsbyggnader uppförda med en total uthyrbar yta uppgående till ca 8 000 kvm. En av byggnaderna, ca 2 800 kvm, byggs i samarbete med SISAB om till en skola med planerad skolstart till hösten 2016. Byggnaden ligger i anslutning till Sjöstadsskolan.

#### *Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden*

I november 2015 förvärvades **Fastighets AB Grosshandlarvägen**, ett bolag med fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Genom förvärvet skapas rådighet över mark och byggnader inför framtida stadsutveckling i nämnda områden.

#### *Övrigt*

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2015 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har också tagit fram en investeringsstrategi och i enlighet med ägardirektiv förvärvat tomträtter i stadsutvecklingsområden.

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 är vilande och bedriver ingen egen verksamhet.

#### *Internkontroll*

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av, och där eventuell avvikelse från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet och i bolagets arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA). De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet har redovisats till styrelsen vid beslut om bolagets internkontrollplan. Uppföljning och redovisning till styrelsen sker löpande, främst genom styrelserapport om förvaltning, uthyrning och framtid, men också i samband med den ekonomiska rapporteringen.

Vad gäller den ekonomiska uppföljningen och rapporteringen har inga särskilda avvikelser mot planerade processer noterats under år 2015.

### **Kommentar till intäkter och kostnader**

#### *Koncernen*

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **47 429 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 24 075 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr. Resultatet är högre än för år 2014, där utfallet uppgick till 28 231 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 256,5 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB Palmfelt Center,	90,6 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren,	80,8 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	23,4 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	21,6 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	11,8 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	6,3 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6,2 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	4,0 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	3,4 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	2,5 mnkr
- Langobardia AB,	2,5 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	2,2 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1,2 mnkr

Koncernens omsättning är 7,2 mnkr lägre än budget. Skillnaden kan främst förklaras av senarelagd inflytt av Stockholm Vatten AB i Fastighets AB G-mästaren. Jämfört med år 2014 har koncernens omsättning ökat med 25,8 mnkr. Denna ökning kan främst förklaras av att de tomträtter som förvärvades i slutet av 2014 har fått full genomslagskraft 2015.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 161 668 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 183 083 tkr. Skillnaden förklaras bland annat av att energikostnader blivit lägre än budgeterat, samtidigt som en viss osäkerhet fanns vid budgetering för nytillträdda fastigheter.

De minskade kostnaderna beror också av lägre kostnader än budgeterat för planerat underhåll. Detta är en följd av att del av planerade underhållet istället ingår i större ombyggnadsprojekt, t ex vad avser ventilationsåtgärder i Palmfelt Center och hiss Anpassningar i Fastighets AB Runda Huset. I Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset har vissa åtgärder också senarelagts till år 2016.

Pga förändring av redovisningsprinciper (K3) för det förvärvade bolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen blir avskrivningarna lägre än budgeterat. Vissa hyresgäst Anpassningar färdigställs senare än planerat i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset vilket också medför att avskrivningarna blir lägre.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick totalt till 13 256 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll, också planerade åtgärder för ventilation, värme och markåtgärder i form av dränering. Även vissa energieffektiviserande åtgärder och brandskyddsåtgärder har utförts

under året. Hyresgästanspassningar har utförts i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset samt Fastighets AB Palmfelt Center.

Finansnettot om -47,4 mnkr ligger bättre än budgeterat finansnetto om -56,6 mnkr.

Årets investeringar uppgick till 762 mnkr, vilket i allt väsentligt är hänförligt till förvärvet av fyra tomträtter i Fastighets AB Grosshandlarvägen. Resterande investeringar avser hyresgästanspassningar i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Godsfinkan.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 541 mnkr per 2015-12-31.

#### *Moderbolaget*

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -35 410 tkr vilket är något bättre än utfall 2014. Resultatet är ca 6 mnkr bättre än budget 2015, varav ca 5 mnkr kan förklaras av ett bättre räntenetto.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 922 846 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -27 173 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>	4	-4	
<b>Styckmästaren</b>	1 382	-1 382	
<b>Charkuteristen</b>	1 483	-1 023	
<b>Palmfelt Center</b>	24 705	-22 451	
<b>G-mästaren</b>	29 574	-26 486	
<b>Runda Huset</b>	5 457	-2 920	
<b>Tube</b>	591	-591	
<b>Kylfacket</b>	1 234	-330	
<b>Kylrummet</b>	18 518	-17 416	
<b>Gavia</b>	2 134	-1 362	
<b>Langobardia</b>	724	-1 027	
<b>Godsfinkan</b>	5 825	-5 749	
<b>S:t Erik Mark*</b>	-35 410	-45 218	80 683
*varav till SGA Fastigheter AB		-45 218	

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 45 218 tkr.

## Uppföljning av ägardirektiv 2015

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.

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2015 för S:t Erik Markutveckling AB:

*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. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.*

- *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*
- *arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi*
- *löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning i syfte att främja Stockholms utveckling*
- *fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader*
- *följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2015 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker i dotterbolagens bokslutsärenden 2015 inklusive uppföljning av affärsplanerna.

Åtterrapporeringen 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 fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat uppställda mål och aktiviteter.

I bilaga 5 återfinns EY:s rapport över årsbokslut 2015.

**Bilagor:**

1. Resultaträkning och balansräkning 2015, koncernen
2. Resultaträkning 2014, moderbolaget
3. Årsredovisning 2015
4. ILS-web-rapport
5. EY: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2016-02-01
6. Uppföljning av affärsplan 2015