

2016-02-03

Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

**Underlag för budget 2017 med inriktning 2018-2019****Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2017 med inriktning 2018-2019 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

**Ärendet**

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2017 med inriktning 2018-2019. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2017 med inriktning 2018-2019. Föreliggande förslag till plan för 2017-2019 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2015, budget 2016 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2016.

**Sammanfattning**

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2015	Budget 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
Omsättning	256 536	297 567	291 914	298 157	307 426
Rörelsens kostnader exkl avskr	-119 644	-148 854	-127 985	-129 877	-127 985
Resultat före finansnetto:	94 864	79 472	81 723	94 875	104 484
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>47 429</b>	<b>27 834</b>	<b>28 363</b>	<b>39 340</b>	<b>47 669</b>
Investeringar:	761 798	66 600	73 700	58 000	45 200



S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta. Från halvårsskiftet 2016 beräknas fastigheterna med något undantag vara i princip fullt uthyrda. Då utvecklingsplanerna i Söderstaden planeras fortskrida under 2016-2017 förväntas vissa fastigheter avyttras under 2017. Inga effekter av eventuella förvärv eller försäljningar har beräknats i resultatet för perioden. Vad gäller de bolagets lokaler där hyresgäster eventuellt kommer att avflytta, kommer fortsatt uthyrningsarbete ske med hänsyn till den förestående stadsutvecklingen i respektive område.

#### *Ulvsunda*

**Fastighets AB G-mästaren** – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 – är en modern och välbelägen handelsplats, med bl a CityGross, Bauhaus, EM Home Interior, ÖoB och Andys Lekland som hyresgäster i i fastighetens lokaler. Även Mathem hyr lokaler för lager- och logistik verksamhet. Fr.o.m. hösten/vintern 2015 har även Stockholm Vatten AB tillträtt lokaler för kontor, lager och fordonsförråd.

För närvarande pågår uthyrningsarbete av tom lagerlokal på ca 2 000 kvm, efter genomförd uthyrning av denna lokal är fastigheten i princip fullt uthyrd.

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 i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv med att ha en fortsatt attraktiv handelsplats.

#### *Söderstaden*

**Fastighets AB Palmfelt Center** äger lokaler och parkeringshus med ca 45 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Flera av stadens bolag och förvaltningar är hyresgäster i Palmfelt Center, där uthyrning av vakantdatahallar är en prioriterad fråga för bolaget. **Fastighets AB Runda Huset** äger en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i slakthusområdet. Lokalerna är fullt uthyrda. Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Gavia** och **Fastighets AB Kylrummet** är belägna i Slakthusområdet. I dessa lokaler finns i princip inga vakanser. Under år 2017 beräknas viss avyttring ske till exploateringsnämnden med anledning av kommande stadsutveckling.

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 – 1 februari då en strukturplan med 3000-4000 nybostäder i Slaktshusområdet presenterades. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast under inledningen av år 2018.

S:t Erik Markutveckling kommer även fortsättningsvis delta i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

#### *Västberga*

I maj 2014 förvärvades **Langobardia AB** med en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta

uppgår till ca 4 000 kvm. Det finns endast vissa mindre vakanser i fastighetens lokaler.

### *Hammarby Sjöstad*

I Hammarby Sjöstad äger **Fastighets AB Godsfinkan** en tomträtt med tre kontorsbyggnader. Dessa innehåller med en total uthyrbar yta uppgående till ca 8 000 kvm. En av byggnaderna, ca 2 800 kvm, byggs om till en skola. Ombyggnaden, som görs av SISAB, beräknas vara klar så att skolstart kan ske från hösten 2016.

### *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. Bolagets fastigheter är fullt uthyrda.

### *Övrigt*

I enlighet med ägardirektiv i budget 2015 har bolaget tagit fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i denna plan för år 2017-2019.

### **Ekonomi**

Resultat efter finansnetto år 2017 beräknas uppgå till 28 mnkr. Resultatet förväntas förbättras under år 2018-2019 och antas då uppgå till ca 39 respektive 48 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB Palmfelt Center. Jämförelser med tidigare år är inte helt relevanta på koncernnivå, då flera fastigheter förvärvats under 2014-2015, bl a i Fastighets AB Grosshandlarvägen.

### *Intäkter*

Omsättningen beräknas 2017 uppgå till 292 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (107 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (86 mnkr). Jämfört med budget 2016 minskar intäkterna något, vilket främst är en effekt av avyttring av utvecklingsfastigheter i Slakthusområdet. Däremot påverkas intäkterna positivt av helårseffekt av nyuthyrning i bl a Fastighets AB G-mästaren.

Plan 2018-2019 baseras i övrigt på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgästanpassningar.

### *Kostnader*

Rörelsens kostnader beräknas år 2017 uppgå till ca 140 mnkr. Under år 2018-2019 beräknas rörelsekostnaderna bli något lägre, främst till följd av att några fastigheter avyttrats, men också som en effekt av genomförda energisparåtgärder mm. Driftskostnaderna består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgifter samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 24 mnkr för år 2017, vilket är något lägre än budget 2016. De åtgärder som planeras under treårsperioden avser bl a underhållsåtgärder avseende energieffektiviseringar, utbyte av tekniska installationer samt införande av miljöbelysning på parkeringsplats i Fastighets AB G-mästaren. För år 2018-2019 minskar underhållskostnaderna något till ca 18-20 mnkr, varav 9 mnkr/år utgörs av löpande underhåll. Detta bedöms vara en rimlig långsiktig nivå vad gäller underhållskostnader. Av det planerade underhållet är större delen hänförlig till energieffektiviseringar och tekniska installationer i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Även visst yttre underhåll planeras under perioden, exempelvis asfaltering av parkeringsytor.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2017-2019 uppgår till ca 17-19 mnkr per år.

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

### **Investeringar**

Investeringar under perioden 2017-2019 avser i allt väsentligt hyresgästanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, för hyresgästanpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Dessutom planeras större ventilationsåtgärder utföras under år 2016-2017. Dessa åtgärder innebär möjligheter till ett mer effektivt lokalutnyttjande och beräknas således påverka intäkterna positivt på längre sikt. Vidare budgeteras också mindre hyresgästanpassningar /åtgärder i Fastighets AB Runda Huset, Langobardia AB och Fastighets AB Grosshandlarvägen.

### **Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2016-2018**

*Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Syftet är 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 att 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.*

### **Ägardirektiv för 2016-2018**

#### **Bolaget ska**

##### ***Ett Stockholm som håller samman***

- *i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov*
- *se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i bolagets utvecklingsprojekt*
- *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 försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling

### **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

- tillsammans med kommunstyrelsen som leder arbetet utreda gränssnitt och organisation för strategiska markutvecklingsfrågor
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

<b>S:t Erik Markutveckling AB</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Resultat efter finansnetto, mnkr</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Investeringar, mnkr</b>	<b>79</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>19</b>

### **Strategier**

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Godsfinkan.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
4. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
5. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
6. Tillsammans med andra berörda aktörer och i arbetet med investeringsstrategi aktivt söka strategiska projekt för stadens långsiktiga utveckling.
7. Löpande se över möjligheter till studentbostäder

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2017 enligt stadens ILS-system, där bolagets mål 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 2017 och plan 2018-2019.

### **Bilaga:**

1. Resultaträkning plan 2017-2019 St Erik Markutveckling AB, koncern.