

2017-03-16

Anna Ullberg, 08-508 29 924

Underlag för budget 2018 med inriktning 2019-2020**Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta följande.

Förslag till underlag till budget 2018 med inriktning 2019-2020 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2018 med inriktning 2019-2020. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2018 med inriktning 2019-2020. Föreliggande förslag till plan för 2018-2020 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2016, budget 2017 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2017.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2016	Budget 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
Omsättning	295 734	277 149	283 537	308 362	308 377
Rörelsens kostnader exkl avskr	-134 123	-137 862	-134 198	-130 311	-123 851
Resultat före finansnetto:	97 687	65 535	75 658	83 704	89 390
Resultat efter finansnetto:	55 139	28 480	34 173	41 361	46 855
Investeringar:	62 746	104 980	92 457	18 300	14 000



S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har ca 250 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområden Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet har bolaget träffat överenskommelse med exploateringsnämnden om överlåtelse av 11 byggnader till staden. Överlåtelsen per 31 mars 2017 sker inför kommande stadsutveckling, och kan enligt nuvarande planer bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter, en skola, en park och en ny t-baneuppgång. Flera av dotterbolagen, 5 stycken, blir därmed vilande och ingår inte i föreliggande treårsplan.

Inga övriga 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, Mathem och Andys Lekland som hyresgäster i i fastighetens lokaler. Under hösten 2015 flyttade Stockholm Vatten AB in i lagerlokaler och fordonsförråd, och under våren 2016 flyttade Stockholm Vatten AB in i sitt nya huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

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

Med anledning av avslutad bullerutredning avseende flygtrafik till och från Bromma, har den bostadspotential som presenterats i bolagets tidigare fastighetsutvecklingsplan nu reducerats väsentligt. Till följd av detta kommer bolaget att under året påbörja en omarbetning av den tidigare fastighetsplanen.

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 vakanta lokaler 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 våren 2017 överläts 11 byggnader 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 2016 då en strukturplan med 3000-4000 nybostäder i Slaktshusområdet presenterades. Slutligt program för Slakthusområdet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast år 2018/2019.

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, har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 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

Bolaget har tidigare 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 2018-2020.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2018 beräknas uppgå till 34 mnkr. Resultatet förväntas förbättras under år 2019-2020 och antas då uppgå till ca 41 respektive 47 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 11 byggnader överläts till exploateringsnämnden per 31 mars 2017.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2018 uppgå till 284 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (109 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (83 mnkr). Jämfört med budget 2017 ökar intäkterna något, vilket främst är en effekt av nyuthyrning i Fastighets AB Palmfelt Center.

Plan 2019-2020 baseras i övrigt på att befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgästanpassningar.

Kostnader

Rörelsens kostnader beräknas år 2018 uppgå till ca 134 mnkr. Under år 2019-2020 beräknas rörelsekostnaderna bli något lägre, främst till följd av genomförda energisparåtgärder samt minskat planerat underhåll. Driftkostnaderna består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/ fastighetsskötsel. 2020 förväntas

även parkeringshuset i Fastighets AB Palmfelt Center rivs, vilket får till följd att driftkostnaderna sjunker.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 25 mnkr för år 2018, vilket är en ökning jämfört med budget 2017. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser bl a energieffektiviseringar, takarbete samt utbyte av tekniska installationer såsom hissar i Fastighets AB Godsfinkan samt Fastighets AB G-mästaren. För år 2019-2020 minskar underhållskostnaderna till ca 21-23 mnkr, varav 8 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 fönsterrenovering och markytor i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2018-2020 uppgår till ca 16-18 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2018-2020 avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Även mindre hyresgäst Anpassningar förväntas göras i Fastighets AB G-Mästaren, Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB Charkuteristen.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2017-2019

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.

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
- 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

S:t Erik Markutveckling AB	2016	2017	2018	2019
Resultat efter finansnetto, mnkr	28	28	39	48
Investeringar, mnkr	58	74	58	45

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2017	KF:s årsmål 2018	KF:s årsmål 2019
<i>1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar</i>	<i>Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA (risk- och sårbarhetsanalys)</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>
<i>3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva</i>	<i>Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar</i>	<i>500 st</i>	<i>500 st</i>	<i>500 st</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2017	KF:s årsmål 2018	KF:s årsmål 2019
	<i>Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi</i>	<i>8 500 st</i>	<i>9 000 st</i>	<i>9 000 st</i>
	<i>Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb</i>	<i>850 st</i>	<i>900 st</i>	<i>900 st</i>
	<i>Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</i>	<i>900 st</i>	<i>950 st</i>	<i>950 st</i>
	<i>Antal tillhandahållna platser för sommarjobb</i>	<i>8 500 st</i>	<i>9 000 st</i>	<i>9 000 st</i>
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	<i>Aktivt Medskapandeindex</i>	<i>83</i>	<i>83</i>	<i>83</i>
	<i>Index Bra arbetsgivare</i>	<i>Fastställs 2017</i>	<i>Fastställs 2017</i>	<i>Fastställs 2017</i>
	<i>Index Psykosocial arbetsmiljö</i>	<i>Fastställs 2017</i>	<i>Fastställs 2017</i>	<i>Fastställs 2017</i>
Obligatorisk nämndindikator				
	<i>Sjukfrånvaro</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>
	<i>Sjukfrånvaro dag 1-14</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	<i>Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram</i>	<i>Fastställs 2017</i>	<i>Fastställs 2017</i>	<i>Fastställs 2017</i>

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 bl. a. i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Grosshandlarvägen.
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 2018 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 2018 och plan 2019-2020.

Bilaga:

1. Resultaträkning plan 2018-2020 St Erik Markutveckling AB, koncern.