

Anna Ullberg 08-508 29 924

Budget och affärsplan 2018

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

1. Förslag till budget och affärsplan 2018 godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2018 uppgår till 3 400 mnkr, med fördelning enligt redovisat förslag.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Finansborgarrådet presenterade sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2018 med inriktning för åren 2019-2020 den 11 oktober 2017. Stockholms kommunfullmäktige kommer den 15-16 november 2017 att besluta om budgeten. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus skall rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten, som ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige, utgör underlag till koncernen Stockholms Stadshus ABs budget.

Utifrån visionen ”Ett Stockholm för alla” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget fyra inriktningsmål, vilka är oförändrade sedan tidigare:

1. Ett Stockholm som håller samman

Visionen om en stad som håller samman: ”Stockholm är en stad som får alla att växa. Här har alla barn och vuxna framtidstro och möjligheter att förverkliga sina liv. Stockholm är en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden.”



2. Ett klimatsmart Stockholm

Visionen om ett klimatsmart Stockholm: "Naturens stillhet nära storstadens intensitet utmärker Stockholm. Smarta lösningar gör det enkelt för alla stockholmare att leva miljövänligt. Utan att äventyra förutsättningarna för framtida generationer växer staden med människan som utgångspunkt och med respekt för naturens gränser."

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett ekonomiskt hållbart Stockholm: "Stockholm är nytänkandets centrum i världen. Det gynnsamma innovationsklimatet får företag och människor att blomstra. Näringslivets mångfald och det livslånga lärandet ger alla stockholmare frihet att följa och förverkliga sina drömmar. Stockholm är en central nod i ett globalt nätverk av framgångsrika städer. En stad i världen, men också en världens stad som attraherar internationella entreprenörer, studenter och besökare."

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Visionen om ett demokratiskt hållbart Stockholm: "Ingenstans är demokratin mer vital än i Stockholm. Stockholmare är delaktiga i stadens utveckling och känner samhörighet med sin stad. Deras engagemang tas tillvara och ger riktning åt framtiden. Stockholm är ett föredöme i skyddet av de mänskliga rättigheterna. Lika rättigheter och stora möjligheter kommer alla till del i en stad tillgänglig för alla."

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2017. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar, utöver vad som redan beslutats om, ingår inte i budgetförslaget.

Ägardirektiv för 2018-2020

Bolaget ska

Ett Stockholm som håller samman

- i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov
- i samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de villaområden som kan vara aktuella
- 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

- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser

S:t Erik Markutveckling AB	2017	2018	2019	2020
Resultat efter finansnetto, mnkr	28	34	41	47
Investeringar, mnkr	74	92	18	14

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2018	KF:s årsmål 2019	KF:s årsmål 2020
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	85 %
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	500 st	500 st	500 st

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2018	KF:s årsmål 2019	KF:s årsmål 2020
	<i>Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</i>	9 000 st	9 500 st	10 000 st
	<i>Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</i>	1 000 st	1 050 st	1 100 st
	<i>Antal tillhandahållna platser för feriejobb</i>	9 000 st	9 500 st	10 000 st
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	<i>Aktivt Medskapandeindex</i>	81	82	83
	<i>Index Bra arbetsgivare</i>	84	85	86
Obligatorisk nämndindikator				
	<i>Sjukfrånvaro</i>	<i>tas fram av nämnden/s tyrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/s tyrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/styrelsen</i>
	<i>Sjukfrånvaro dag 1-14</i>	<i>tas fram av nämnden/s tyrelsen</i>	<i>tas fram av nämnden/s tyrelsen</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>	85%	87%	90%

Bolagets mål och uppgifter enligt förslag till kommunfullmäktiges beslut

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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 5.

S:t Erik Markutvecklings styrelse antog nuvarande internkontrollplan under februari 2017 och bolaget har sedan dess kontinuerligt arbetat med riskanalys och uppföljning enligt denna. Vid årets slut kommer slutlig uppföljning och utvärdering göras av den interna kontrollen för år 2017. I samband med det första styrelsemötet år 2018 kommer 2018 års internkontrollplan därefter föreläggas styrelsen för beslut.

Budget 2018

Marknadssituationen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 12 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedöms till ca 3 400 mnkr.

För närvarande finns mindre vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

Slakthusområdet

Fastighets AB Palmfelt Center äger tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa vakanser i lokalernas datahallar och kontor, vilket är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar i form av hyresgäst Anpassning.

Fastighets AB Runda Huset äger tomträtten till fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheten är fullt uthyrd och efter underhållsåtgärder och hyresgäst Anpassningar under de senaste åren bedöms fastigheten vara i relativt gott skick.

Under första tertialet 2017 överlät koncernen 11 byggnader i Slakthusområdet till staden. Överlåtelseerna gäller tomträtterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen** (med undantag för tomträtten till fastigheten Isterbandet 6), **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Kylrummet** och **Fastighets AB Gavia**. De 5 ”tomma” dotterbolagen är på väg att bli vilande.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings 3 kvarstående kontorsfastigheter i Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling, fortsättningsvis som en långsiktig ägare av kontorsfastigheter.

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 ca 4000 nybostäder i Slakthusområdet presenterades. Slutligt program för Slakthusområdet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast år

2020. Närmast berörs Palmfelt Center eftersom bolagets parkeringshus föreslås rivs och ge plats för ett torg. Förberedelser inför detta pågår och fortsätter under 2018.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet med 100 000 kvm tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för CityGross, Bauhaus och ÖoB, medan bl a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Andys Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Sedan 2015 är Stockholm Vatten och Avfall AB ny hyresgäst med lagerlokaler, fordonsförråd samt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling noggrant. Med anledning av avslutad bullerutredning vad avser flygtrafik till och från Bromma, har den bostadspotential som presenterats i bolagets tidigare fastighetsutvecklingsplan nu reducerats väsentligt. Till följd av detta har bolaget påbörjat en omarbetning av den tidigare fastighetsplanen. Bolaget har också ansökt om ändrad detaljplan för fastigheten och fick sk planbesked från Stadsbyggnadskontoret i maj 2017. Arbetet med fastighetsutvecklingen i Ulvsunda förväntas fortgå under 2018.

Under andra tertialet 2017 träffades en överenskommelse om bytesaffär i Ulvsunda. Affären är villkorad av bl.a. godkännande i kommunfullmäktige, vilket har skett under hösten 2017, samt erhållande av bygglov. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen är planerad till första tertialet 2018, medan tillträdet av tomträtten sker 2020.

Västberga

S:t Erik Markutveckling förvärvade år 2014 **Langobardia AB**, som äger en tomträtt med ca 2 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Stockholms stads socialtjänstförvaltning hyr i dagsläget ungefär halva lokalytan och hela fastigheten är i princip fullt uthyrd. Under år 2018 kommer arbete med underhåll av fastigheten att fortsätta.

Hammarby Sjöstad

S:t Erik Markutveckling förvärvade under december 2014 dotterbolaget **Fastighets AB Godsfinkan**, en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre kontorsbyggnader. Ett av syftena med förvärvet var möjligheten att bygga om en av byggnaderna till skola, där uthyrning skett till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Efter ombyggnad påbörjade skolverksamhet i lokalerna från höstterminen 2016. Uthyrning av mindre, vakanta, lokaler är en prioriterad fråga. Bolaget bedömer att mindre hyresgästpassningar är nödvändiga innan uthyrning kan ske, vilka budgeterats för under 2018.

Årsta/Norra Djurgårdsstaden

S:t Erik Markutveckling förvärvade dotterbolaget **Fastighets AB Grosshandlarvägen** i november 2015. Bolaget äger bebyggda tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Under 2017 förvärvades ytterligare en tomträtt som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tre tomträtter vid Årstafältet. Bolagets lokaler är fullt uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

I dotterbolaget **Stockholm Norra Station AB** bedrivs i dagsläget ingen verksamhet.

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.
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 aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.
7. Löpande se över möjligheter till studentbostäder.

I bilaga 4 redovisas förslag till affärsplan som närmare beskriver bolagets kort- och långsiktiga mål.

Budget 2018

Föreliggande förslag till budget för år 2018 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2017, samt resultatkrav 2018 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2018.

Koncernens resultat budgeteras till 34 303 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 34 mnkr.

Under den period som S:t Erik Markutveckling ägt fastigheter/fastighetsbolag i stadsutvecklingsområden har budgeterat resultat innehållit stor osäkerhet, initialt pga Fastighets AB G-mästarens omvandling från bryggeri till handelsplats, men under senare år också osäkerheten i samband med förvärv av nya fastigheter och fastighetsbolag och utvecklingen av de områden där dessa fastigheter är belägna. Bolagets styrelse har under 2017 beslutat om en bytesaffär i Ulvsunda. Affären är villkorad av bl.a. godkännande av kommunfullmäktige, vilket har skett under hösten 2017, samt erhållande av bygglov. S:t Erik Markutveckling förvärvar en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen är planerad till första tertialet 2018.

I budget har ränta antagits i enlighet med prognos från staden. Vidare görs antaganden om att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan, uppkommer.

För koncern och moderbolag redovisas resultat- och balansräkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet, förutom de förändringar som anges ovan, har inte beaktats i denna budget.

Sammanfattning (tkr)	Budget 2018	Prognos 2017
Omsättning	298 874	281 213
Rörelsens kostnader	-152 761	-144 070
Resultat efter finansnetto:	34 303	30 484
Investeringar:	100 164	200 000

De högre intäkterna under år 2018, relativt år 2017, är främst hänförligt till nya hyresavtal i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. De ökade kostnaderna under år 2018, är främst hänförliga till Fastighets AB G-mästaren som har budgeterat för ökade kostnader i samband med fastighetsutveckling, avyttring av mark och planerat underhåll.

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2018 uppgå till 299 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB G-mästaren: 114 mnkr
- * Fastighets AB Palmfelt Center: 85 mnkr
- * Fastighets AB Grosshandlarvägen: 45 mnkr
- * Fastighets AB Runda Huset: 28 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 18 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 4 mnkr
- * Fastighets AB Langobardia: 4 mnkr
- * S:t Erik Markutveckling: 1 mnkr

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal. Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens **rörelsekostnader** exklusive avskrivningar budgeteras till 153 mnkr, varav 125 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning. Dessutom budgeteras för extra utredningar i samband med fastighetsutveckling, överlåtelse av mark samt flyttkostnader för deponi som är belägen på mark som ska avyttras.

I fastigheterna har sedan flera år ett omfattande arbete genomförts vad avser justeringar och förbättringar avseende fastigheternas energianvändning. Fastigheten Gjutmästaren 6 har prioriterats i detta arbete. Det underhåll som utförs vad avser tekniska installationer under år 2018 syftar, förutom att bibehålla eller öka fastigheternas tekniska livslängd, också till fortsatta energibesparingar och åtgärder för att förbättra kundnöjdheten.

Underhållskostnader budgeteras till 28 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 6 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till knappt 22 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv handelsplats. Dessutom budgeteras för elåtgärder, reovering av tak och golv samt markåtgärder såsom målning och asfaltering. I Fastighets AB Grosshandlarvägen budgeteras ventilations- och markåtgärder samt nytt tak. I Palmfelt Center sker framförallt åtgärder för att

säkerställa den långsiktiga funktionen i de datahallar som bolaget äger och hyr ut, såsom sprinklers och cirkulationskylare. I Fastighets AB Godsfinkan budgeteras även före en renovering av hissar.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat **finansnetto** år 2018 uppgår till -42 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden under hösten 2017.

Koncernens **investeringar** under 2018 budgeteras till 100 mnkr och består främst av hyresgästanpassningar och energibesparande åtgärder i Palmfelt Center. Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis består investeringarna av:

Värmeåtervinning/hganpassning Sandhagen 10 (Fastighets AB Palmfelt Center)	80,7 mnkr
Hyresgästanpassning Ängsbotten (Fastighets AB Grosshandlarvägen)	0,4 mnkr
Hyresgästanpassningar Godsfinkan 1 (Fastighets AB Godsfinkan)	8,1 mnkr
Markåtgärder/hganpassning Gjutmästaren 6 och 9 (Fastighets AB G-mästaren)	8,0 mnkr
Hyresgästanpassning Kylhuset 15 (Fastighets AB Runda Huset)	3,0 mnkr

Totalt: 100,2 mnkr

I bolagets tidigare treårsplan, upprättad i mars 2017 föreslogs investeringar om 92 mnkr., vilken också är fastställt som investeringsram 2018 av Kommunfullmäktige. Avvikelsen mot nu föreslagen budget är hänförlig till Godsfinkan (ca 4 mnkr i senarelagd investering från 2017), Palmfelt Center (4,5 mnkr i värmeåtervinning/Grow Smarter) samt G-mästaren (2 mnkr i hyresgästanpassning av vakant lokal).

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 651 mnkr vid utgången av år 2018. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 400 mnkr. Se även bilaga 3.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader av gemensamma konsultkostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget planerar för extra konsultinsatser under 2018 avseende främst upphandlingar, kostnader i samband med avyttrad mark samt utveckling av administrativa rutiner.

Begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

I december 2016 fattade Skatteverket ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014, vilket innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla. Motsvarande slutligt omprövningsbeslut avseende inkomståret 2015 förväntas inom kort.

Enligt instruktion från Stockholms Stadshus AB beräknas räntekostnaderna vara avdragsgilla till 65% i budget 2018. Kostnaden belastar resultatet för år 2018 med 3,3 mnkr.

Bilagor

Bilaga 1 Resultaträkning (Koncern)

Bilaga 2 Resultaträkning (Moderbolag)

Bilaga 3 Limiter 2018

Bilaga 3b Fördelning av limiter 2018

Bilaga 4 Affärsplan 2018

Bilaga 5 ILS-rapport 2018