

Anna Ullberg 08-508 29 924

Bokslut och årsredovisning 2017**Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

1. Redovisning av bokslut 2017 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2017 godkänns.

Stockholm som ovan



Marie Wallhammar

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016
Omsättning	280 928	277 149	295 734
Rörelsens kostnader	-197 933	-211 615	-198 047
Resultat efter avskrivningar	82 995	65 534	97 687
Resultat efter finansnetto	49 957	28 480	55 139
Investeringar	163 388	104 980	62 746

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst och nedskrivning av övervärde, uppgår till **50 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av senarelagd planerat underhåll samt lägre räntekostnader. En under året förvärvad fastighet har även bidragit till det högre resultatet.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 10 mnkr.

Årets omsättning uppgår till 281 mnkr. Koncernens omsättning är ca 4 mnkr högre än budget.

Koncernens finansnetto uppgår till -33 mnkr, vilket är bättre än budgeterat finansnetto.

S:t Erik Markutvecklings investeringar om 163 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärv av fastigheten Postgården 5 vid Årstafältet samt hyresgästpassningar.



Kort om verksamheten och marknadsläget

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta, i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet till ca 3,8 mdkr.

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 med butikslokaler för CityGross, Bauhaus, och ÖoB i fastighetens lokaler. Även systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager. Med undantag för en mindre kontorslokal samt en butiklokal om ca 2 000 kvm är fastigheten fullt uthyrd.

Under första tertialet har ett miljöhus byggts och färdigställt, i direkt anslutning till Stockholm Vatten och Avfalls kontor. Miljöhuset kommer att användas för att ta hand om deras källsortering av kontorsavfall. Även förbättringar i fastighetens utemiljö och belysning har utförts under 2017.

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 ansökte i början av året om ändrad detaljplan för fastigheten och fick sk planbesked från Stadsbyggnadskontoret i maj. Startpromemoria antogs december. Arbetet med en ny detaljplan kommer att intensifieras under 2018, och detaljplanen beräknas antas 2020.

Under 2017 träffades en överenskommelse om en bytesaffär som innebär att dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren säljer 9 734 kvm obebyggd mark och S:t Erik Markutveckling AB förvärvar en bebyggd tomträtt i närområdet, Valsverket 10. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. Överenskommelsen är bl.a. villkorad av att köparen av marken erhåller bygglov för en ny byggnad. Frånträde av marken planeras till april 2018.

Slakthusområdet

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet avyttrade dotterbolagen **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB**, **Fastighets AB Kylrummet** och **Fastighets AB Gavia** 11 byggnader i Slakthusområdet till Stockholms stad. Överlåtelsen per 31 mars 2017 skedde 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.

I Slakthusområdet äger S:t Erik Markutveckling 3 tomträtter via dotterbolagen **Fastighets AB Palmfelt Center**, **Fastighets AB Runda Huset** och **Fastighets AB Charkuteristen**. Fastigheterna innehåller främst kontorslokaler, men även datahallar och parkeringshus. Total uthyrningsbar yta uppgår till ca 60 000 kvadratmeter. Vissa vakanser föreligger i kontorslokaler och datahallar. Uthyrningsarbete är och har varit 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.

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 4 000 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 2020.

Västberga

Langobardia AB äger en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Lokalerna är i princip fullt uthyrda.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan äger 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, har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 2016.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Under år 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. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och sedvanlig förvaltning har bedrivits under året.

Under första tertialet 2017 förvärvade dotterbolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen tomträtten till fastigheten Postgården 5 som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tomträtter vid Årstafältet.

Övrigt

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2017 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har också strategiskt prövat förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

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 2017.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Årets resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst och nedskrivning av övervärde, uppgick till **49 957 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 28 480 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr. Resultatet är lägre än för år 2016, där utfallet uppgick till 55 139 tkr.

Koncernens omsättning uppgick till 280,1 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	105,9 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	78,3 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	40,6 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	27,0 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	15,4 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	4,2 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	1,5 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	1,0 mnkr
- Langobardia AB,	3,6 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	0,9 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	0,6 mnkr
- Fastighets AB Tuben,	0,4 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,7 mnkr

Koncernens omsättning är 4,0 mnkr bättre än budget. Jämförelser med tidigare år är inte helt relevanta då bolaget under det första tertialet 2017 överlätit 11 byggnader till exploateringsnämnden samt förvärvat en ytterligare fastighet.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 197 933 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 211 615 tkr. Skillnaden förklaras främst av senarelagt planerat underhåll i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Även kostnader för avskrivningar är lägre än budgeterat, vilket till stor del avser avskrivning av övervärden på de 11 byggnader som överläts under första kvartalet 2017.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick totalt till 14 091 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll (8 mnkr), också ett flertal mindre planerade underhållsåtgärder (6 mnkr) främst i Fastighets AB Grosshandlarvägen, Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Närmare specifikation återfinns i dotterbolagens bokslutsärenden.

Finansnettot om -33,0 mnkr ligger bättre än budgeterat finansnetto om -37,1 mnkr.

Årets investeringar uppgick till 163 mnkr, vilket främst avser förvärv av Postgården 5 på Årstafältet samt hyresgästanpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center. Hyresgästanpassningarna är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla koncernens nettointäkter på lång sikt. Avvikelse mot budget avser uteslutande fastighetsförvärvet på Årstafältet.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 058 mnkr per 2017-12-31.

Moderbolaget

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto exkl nedskrivning av aktier i dotterbolag hänförligt till sålda byggnader, till -31 351 tkr vilket är 4,2 msek bättre än utfall 2016. Resultatet är ca 10 mnkr bättre än budget 2017, på grund av ett bättre räntenetto än antagits i budget samt lägre konsultkostnader.

Moderbolagets resultat påverkas i huvudsak av finansiella kostnader och intäkter. Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 867 980 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -21 875 tkr.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. I december 2016 fattade Skatteverket ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014, vilket innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla. Skatteverket har i december 2017 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2015. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Sedan tidigare har S:t Erik Markutveckling reserverat kostnader för inkomståren 2014-2016. För bokslut 2017 har moderbolaget reserverat kostnader i enlighet med Stockholms Stadshus ABs beräknade prognoser. För 2017 har kostnader uppgående till 2,9 mnkr reserverats.

Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklarerationer har följande bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB:

Bolag	Resultat efter finansnetto, inkl realisationsvinst (tkr)	Lämnat koncernbidrag (tkr)	Erhållet koncernbidrag (tkr)
N:a Station	0	0	
Styckmästaren	30 257	-30 257	
Charkuteristen	20 405	-16 723	
Palmfelt Center	13 550	-11 171	
G-mästaren	40 957	-51 327	
Runda Huset	8 468	-8 180	
Grosshandlarvägen	20 703	-14 068	
Tube	13 033	-13 033	
Kylfacket	19 603	-23 165	
Kylrummet	257 201	-244 225	
Gavia	53 328	-57 418	
Langobardia	1 787	-1 778	
Godsfinkan	9 362	-9 293	
S:t Erik Mark*	-416 666	-10 000	480 628
*varav till Stockholms Stadshus AB		-10 000	

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget. Till ägaren Stockholms Stadshus AB lämnas i år koncernbidrag om 10 000 tkr.

Uppföljning av ägardirektiv 2016

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. stockholmarna 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.”

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2017 för S:t Erik Markutveckling AB:

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.

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

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2017 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker även i dotterbolagens bokslutsärenden 2017 inklusive uppföljning av affärsplan.

Återrapporteringen till styrelsen för Stockholms Stadshus AB görs dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen och dels genom det integrerade ledningssystemet ILS, inklusive VD-kommentarer. I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 5 återfinns uppföljning av affärsplan 2017.

I bilaga 6 återfinns EY:s rapport över årsbokslut 2017.

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning 2017, koncernen
2. Resultaträkning 2017, moderbolaget
3. Årsredovisning 2017
4. ILS-web-rapport
5. Uppföljning av affärsplan 2017
6. EY: "Rapport över revision av årsbokslut", 2018-02-06

