

Anna Ullberg 08-508 29 924

Budget och affärsplan 2019

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

1. Förslag till budget och affärsplan 2019 godkänns.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2019 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 2019 med inriktning för åren 2020-20221 den 14 november 2018. Stockholms kommunfullmäktige kommer den 12-13 december 2018 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 ”Möjligheternas Stockholm” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbetet och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*
- *I Stockholm får människor stödinsatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

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 2018. Eventuellt tillkommande förvärv eller försäljningar, utöver vad som redan beslutats om, ingår inte i budgetförslaget.

Ägardirektiv för 2019-2021

Bolaget ska

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *i större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.*

En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

S:t Erik Markutveckling AB	2018	2019	2020	2021
Resultat efter finansnetto, mnkr	34	53	51	58
Investeringar, mnkr	100	80	282	32

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2019	KF:s årsmål 2020	KF:s årsmål 2021
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och självförsörjning är kort	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9 000	9 000	9 000
	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 000	9 000	9 000
	Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	1 050	1 100	1 100
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 050	1 100	1 100
Obligatorisk bolagsindikator				
1.2 Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
Obligatorisk bolagsindikator				
2.1 Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
Obligatorisk bolagsindikator				
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	87%	90%	90%
Obligatorisk bolagsindikator				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse	Tas fram av styrelse

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.

Bolagets ska fortsätta löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

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 2018 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 2018. I samband med det första styrelsemötet år 2019 kommer 2019 års internkontrollplan därefter föreläggas styrelsen för beslut.

Budget 2019

Marknadssituationen

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Västberga, Norra Djurgårdstaden och Årstafältet. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 12 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedöms till ca 3 800 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 hyresgästanpassning.

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 hyresgästanpassningar 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.

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 3000-4000 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 och bolagets parkeringshus föreslås rivas under 2020 och ge plats för ett torg. Förberedelser inför detta pågår och fortsätter under 2019.

Staden har träffat en överenskommelse om ett samarbete med Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges Atrium Ljungberg möjlighet att förhandla om att få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakueringen av hyresgästerna och utveckla hela eller delar av Stockholms Livsmedelscentrum. Avsiktsförklaringen godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik Markutveckling under oktober månad 2018. För närvarande pågår förhandlingar för att ta fram avtal mellan parterna. Affären kräver ett beslut av kommunfullmäktige som preliminärt planeras till maj 2019. Då avtal ännu ej är signerat, är försäljningen ej beaktad i budget 2019.

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 ny detaljplan kommer pågå under hela 2019 och så kallat plansamråd planeras under Q3 2019..

Under andra tertialet 2017 träffades en överenskommelse om bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen skedde under andra tertialet 2018, medan tillträdet av tomträtten planeras ske i början av 2021.

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. Under år 2019 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 startade skolverksamheten i lokalerna från höstterminen 2016. Uthyrning av mindre, vakanta, lokaler är en prioriterad fråga. Bolaget bedömer att mindre hyresgäst Anpassningar är nödvändiga innan uthyrning kan ske, vilka budgeterats för under 2019.

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. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

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

Budget 2019

Föreliggande förslag till budget för år 2019 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan, prognos 2 2018, samt resultatkrav 2019 i enlighet med Finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2019.

Koncernens resultat budgeteras till 53 373 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om 53 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. I budget 2019 har inga förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

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 2019	Prognos 2018
Omsättning	318 758	296 475
Rörelsens kostnader	-138 973	-139 578
Resultat efter finansnetto:	53 373	45 155
Investeringar:	80 295	104 700

De högre intäkterna under år 2019, relativt år 2018, är främst hänförligt till nyinflyttade hyresgäster i Fastighets AB Palmfelt Center som får helårseffekt under 2019. Kostnaderna under 2019 beräknas ligga i nivå med prognostiserade kostnader för 2018.

Intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens **omsättning** beräknas 2019 uppgå till 319 mnkr, fördelat enligt följande:

- * Fastighets AB G-mästaren: 119 mnkr
- * Fastighets AB Palmfelt Center: 96 mnkr
- * Fastighets AB Grosshandlarvägen: 49 mnkr
- * Fastighets AB Runda Huset: 29 mnkr
- * Fastighets AB Godsfinkan: 20 mnkr
- * Fastighets AB Langobardia: 4 mnkr
- * Fastighets AB Charkuteristen: 1 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 139 mnkr, varav 116 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnader budgeteras till 23 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 6 mnkr och det planerade underhållet beräknas uppgå till knappt 17 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren i syfte att skapa en än mer attraktiv handelsplats. Dessutom budgeteras för renovering av tak och portar samt markåtgärder såsom gångvägar och lagning av pothål. I Palmfelt Center sker framförallt åtgärder för att säkerställa den långsiktiga funktionen i de datahallar som bolaget äger och hyr ut, såsom släcksystem, kyla och fläktar. Även underhåll avseende fastighetens altaner, räcken och tätskikt planeras. I Fastighets AB Godsfinkan budgeteras för renovering av hissar samt dörrar och belysning.

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 2019 uppgår till -43 mnkr och är beräknat i enlighet med prognos från staden under hösten 2018.

Koncernens **investeringar** under 2019 budgeteras till 80 mnkr och består främst av hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder samt detaljplanearbete. Samtliga föreslagna investeringar är nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Sammanfattningsvis består investeringarna av:

Fastighets AB Palmfelt Center	43,8 mnkr
Fastighets AB G-mästaren	26,1 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	3,4 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	2,8 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	2,2 mnkr
Langobardia AB	1,5 mnkr
Fastighets AB Runda Huset	0,5 mnkr
Totalt:	80,3 mnkr

I bolagets tidigare treårsplan, upprättad i mars 2018 föreslogs investeringar om 80 mnkr, vilket också är fastställt som investeringsram 2019 av Kommunfullmäktige.

Bolagets **upplåning** via stadens koncernkonto budgeteras till 2 666 mnkr vid utgången av år 2019. 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.

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 inhyrd personal, uppdatering av befintlig investeringsstrategi samt utveckling av administrativa rutiner.

Bilagor

Bilaga 1 Resultaträkning (Koncern)

Bilaga 2 Resultaträkning (Moderbolag)

Bilaga 3 Limiter 2019

Bilaga 3b Fördelning av limiter 2019

Bilaga 4 Affärsplan 2019

Bilaga 5 ILS-rapport 2019