

Handläggare  
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2018**

### **Styrelsens förslag till beslut** Styrelsen beslutar följande

1. Redovisning av bokslut 2018 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2018 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

### **Sammanfattning**

<b>Sammanfattning (tkr)</b>	<b>Utfall 2018</b>	Budget 2018	Utfall 2017
Omsättning	<b>300 727</b>	298 874	280 928
Rörelsens kostnader	<b>-189 373</b>	-222 535	-197 933
Resultat efter avskrivningar	<b>111 354</b>	76 339	82 995
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>83 580</b>	<b>34 303</b>	<b>49 957</b>
Investeringar	<b>111 230</b>	100 164	163 388

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgår till **84 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 34 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 34 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av senarelagd planerat underhåll, lägre drift- och administrativa kostnader samt lägre räntekostnader.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 75 mnkr.

Årets omsättning uppgår till 301 mnkr. Koncernens omsättning är ca 2 mnkr högre än budget.

Koncernens finansnetto uppgår till -28 mnkr, vilket är bättre än budgeterat finansnetto.

S:t Erik Markutvecklings investeringar om 111 mnkr är i huvudsak hänförliga hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, men även till detaljplan samt hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren.

### **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 4,2 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 butikslokal om ca 2 000 kvm är fastigheten fullt uthyrd.

Förbättringar i fastighetens utemiljö och belysning har utförts under 2018.

Efter 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 i december 2017 godkände Stadsbyggnadsnämnden en sk startpromemoria för Bällstahamn, bla innehållande Gjutmästaren 6. Arbetet med ny detaljplan har pågått under 2018 och kommer fortsätta under hela 2019. Så kallat plansamråd planeras under Q3 2019.

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. Frånträde av marken skedde under 2018 medan tillträde till tomträten planeras ske 2021. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola.

#### *Slakthusområdet*

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 stadsdels-förvaltning, är hyresgäster i bolagets fastigheter i området. Under 2018 har även SISAB och Bostadsförmedlingen flyttat in i bolagets lokaler.

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. Slutligt program för Slakthusområdet med ca 4000 nya bostäder 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 och ge plats för ett torg. Avtal om försäljning av parkeringshus till exploateringsnämnden godkändes av S:t Erik Markutvecklings styrelse i december 2018. Försäljningen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 mars 2019.

Staden har träffat en överenskommelse om ett samarbete med Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges Atrium Ljungberg möjlighet att exklusivt 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 fastighets-, och exploateringsnämnderna och av S:t Erik Markutvecklings styrelse under oktober 2018.

Under hösten 2018 har förhandlingar pågått och avtal mellan parterna har tagits fram. Den 25 januari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att teckna avtal med Stockholms stad om förvärv av befintliga byggnader samt markanvisningar i Slakthusområdet. Exploaterings- och fastighetsnämnderna samt S:t Erik Markutvecklings styrelse föreläggs avtalet för beslut under februari. Ärendet kommer föreläggas kommunfullmäktige för slutligt godkännande under våren 2019. Enligt avtalet säljs Fastighets AB Runda Huset, innehållande Kylhuset 15, nu med frånträde sommaren 2019. Vidare ges Atrium Ljungberg en option att förvärva Fastighets AB Palmfelt Center när en antagen detaljplan föreligger, eller senast 2021-01-31.

#### *Västberga*

**Langobardia AB** äger en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Vissa vakanser föreligger i fastighetens lokaler och uthyrningsarbete är en prioriterad fråga.

#### *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.

*Övrigt*

Moderbolagets verksamhet är endast av administrativ karaktär. Även under år 2018 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att administrativa processer är fortsatt funktionella och effektiva. Bolaget har även arbetat aktivt med GDPR. Ett externt dataskyddsbud har anlåtats, och en handlingsplan för hösten 2018 och våren 2019 har tagits fram. 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 2018.

**Kommentar till intäkter och kostnader***Koncernen*

Årets resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgick till **83 580 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 34 303 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 34 mnkr. Resultatet är högre än för år 2017, där utfallet uppgick till 49 957 tkr. Därav kan ett betydligt högre koncernbidrag, 75 mnkr jämfört med 10 mnkr, lämnas till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Koncernens omsättning uppgick till 300,7 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	115,0 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	86,3 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	44,2 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	28,4 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	18,0 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	4,3 mnkr
- Langobardia AB,	3,8 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB,	0,7 mnkr

Koncernens omsättning är 2,0 mnkr bättre än budget. Ökningen jämfört med föregående års omsättning om 281 mnkr, förklaras främst av nyinflyttade hyresgäster i Fastighets AB Palmfelt Center under hösten 2018.

Rörelsens totala kostnader inkl avskrivningar uppgick till 189 373 tkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 222 535 tkr. Skillnaden förklaras främst av senarelagt planerat underhåll i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Även driftkostnader är lägre än budgeterat, vilket till stor del kan förklaras av att viss osäkerhet rådde vid upprättande av budget. Vi hade ny upphandlad förvaltare och nytt ekonomisystem med ny kontoplan och svårbegripliga rapporter.

Fastigheternas underhållskostnader uppgick totalt till 11 875 tkr och avsåg förutom sedvanligt löpande underhåll (5 mnkr), också ett flertal mindre planerade underhållsåtgärder (7 mnkr) främst i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Närmare specifikation återfinns i dotterbolagens bokslutsärenden. Avvikelse mot budget förklaras främst av senareläggning av flera planerade underhållsposter till 2019, vilka finns med i budget 2019. Det löpande underhållet har minskat både i jämförelse med budget (7 mnkr) och föregående år (8 mnkr), vilket är mycket positivt.

Finansnettot om -28,0 mnkr ligger bättre än budgeterat finansnetto om -42,0 mnkr beroende på lägre räntenivåer och osäker takt i investeringar.

Årets investeringar uppgick till 111 mnkr, vilket främst avser 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 framförallt aktiverade kostnader för detaljplanearbete i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. I budget belastade dessa kostnader resultaträkningen istället för investeringsvolymen.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 079 mnkr per 2018-12-31.

#### *Moderbolaget*

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -27 356 tkr vilket är 4,0 msek bättre än utfall 2017. Resultatet är ca 15 mnkr bättre än budget 2018, 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 1 439 068 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -17 068 tkr.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 20104-2015 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. I december 2018 fattade Skatteverket ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Sedan tidigare har S:t Erik Markutveckling reserverat kostnader för inkomståren 2014-2017. För bokslut 2018 har moderbolaget reserverat kostnader i enlighet med Stockholms Stadshus ABs beräknade prognoser. För 2018 har kostnader uppgående till 2,2 mnkr reserverats.

## **Bokslutsdispositioner**

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklARATIONER har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 119 820 tkr. Som en konsekvens av ett starkt resultat kan i år koncernbidrag om 75 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.

## **Uppföljning av ägardirektiv 2018**

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 2018 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 2018 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag. Uppföljningen till styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB sker även i dotterbolagens bokslutsärenden 2018 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 2018. I bilaga 6 återfinns EY:s rapport över årsbokslut 2018.

## **Bilagor**

1. Resultaträkning och balansräkning 2018, koncernen
2. Resultaträkning 2018, moderbolaget
3. Årsredovisning 2018
4. ILSs-web-rapport
5. Uppföljning av affärsplan 2018
6. EY: ”Rapport över revision av årsbokslut”, 2019-02-06