

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Underlag för budget 2022 med inriktning 2023-2024

Förslag till beslut

Förslag till underlag för budget 2022 med inriktning 2023-2024 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2022 med inriktning 2023-2024. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2022 med inriktning 2023-2024. Föreliggande förslag till plan för 2022-2024 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2020, budget 2021 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2021.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Omsättning	296 642	300 678	319 952	322 654	340 621
Rörelsens kostnader exkl avskr	-130 168	-135 243	-137 545	-137 887	-139 003
Resultat före finansnetto:	90 518	89 829	98 098	99 697	120 161
Resultat efter finansnetto:	74 169	70 132	82 726	84 174	104 941
Investeringar:	39 700	370 300	140 100	77 300	18 200

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 183 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Västberga och Frihamnen. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgår per årsskiftet till ca 4,4 mdkr.

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

Under 2017 träffades en överenskommelse om bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvade genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och sålde obebyggd mark. Försäljningen skedde under andra tertialet 2018, medan tillträde av tomträtten är planerad till 30 mars 2021.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten Gjutmästaren 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 City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan bl. a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Leo's Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Sedan 2015 är Stockholm Vatten och Avfall AB hyresgäst med lagerlokaler, fordonsförråd samt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under 2022.

Slakthusområdet

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings två kontorsfastigheter i Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling.

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten till fastigheten Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Fastigheten innehåller ca 32 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa mindre kontorsvakanser. Byggnaden har relativt hög vakans på datahallar och uthyrning av dessa är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgäst Anpassning.

Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4 000 nya bostäder godkändes av stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer den första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2023.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Fastigheten innehåller ca 2 200 kvm uthyrbara lokaler. Sedan våren 2019 är hela byggnaden uthyrd till arbetsmarknadsförvaltningen.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga industriområde. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar. Efter ombyggnad av ett av de tre kontorshusen har uthyrning skett till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som startade skolverksamhet i lokalerna från höstterminen 2016. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade. SISAB utreder möjligheten att bygga om de två övriga kontorshuskropparna för skolverksamhet.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar bebyggda tomträtter på Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Bolagets lokaler är fullt uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Frihamnen

Fastighets AB Kylrummet förvärvade den 1 juli 2020 en byggnad i Frihamnen. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Byggnaden är tomställd och en omfattande ombyggnad planeras ske under 2021 och 2022. Ny hyresgäst beräknas flytta in 2023.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2022 beräknas uppgå till 83 mnkr. Resultatnivån för år 2023-2024 antas uppgå till ca 84 respektive 105 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av uthyrningsgrad och ränteutveckling.

Intäkter

Omsättningen för år 2022 beräknas uppgå till 320 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (128 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (93 mnkr).

Plan 2023-2024 baseras på att övriga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst-anpassningar. Under 2024 förväntas omsättningen öka. Det är främst hänförligt till en förväntad ny uthyrning av en stor lokal i Fastighets AB G-mästaren som tomställs vid halvårsskiftet 2023.

Kostnader

Rörelsens kostnader beräknas år 2022 uppgå till ca 138 mnkr. Driftskostnaderna, 113 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2023-2024 beräknas rörelsekostnaderna ligga ungefär i nivå med år 2022.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 25 mnkr för år 2022, vilket är en ökning jämfört med utfall 2020 och budget 2021. För år 2023-2024 beräknas underhållskostnaderna ligga kvar på ungefär samma nivå. Ca 7 mnkr/år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst tekniska installationer, inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder. Under perioden kommer fokus även ligga på säkerhets- och trygghetsfrågor i främst Fastighets AB G-mästaren där arbete i form av trygghetsåtgärder kring parkeringen, portar och entréer planeras.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2022-2024 uppgår till ca 16 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2022-2024 avser främst hyresgästanpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och ny uthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Grosshandlarvägen, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Charkuteristen fortsätta investera i detaljplanearbetet under 2022-2024.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Fastighetsförvärv som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2022-2024. Beslut om förvärv har fattats i bolagets styrelse samt i koncernstyrelsen, vilket innebär att planen för år 2022-2024 kan komma att justeras.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2021-2023

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolagets ska löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Bolaget ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen fortsätta söka strategiska förvärv för stadens framtida behov.

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 ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*
- *vid behov utföra fastighetsförvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden*
- *i samverkan med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och stadsbyggnadsnämnden, arbeta för möjligheten för externa aktörer att uppföra, drifva och utveckla idrottsanläggningar.*

S:t Erik Markutveckling AB	2020	2021	2022	2023
Resultat efter finansnetto, mnkr	62	70	70	77
Investeringar, mnkr	41	370	30	17

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2021	KF:s årsmål 2022	KF:s årsmål 2023
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskknunkaper är kort	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 000	9 000	9 000
Obligatorisk nämndindikator				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	El- och värmeproduktion baserad på solenergi	4 560MWh	5 320MWh	6 080MWh
	Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	3 % energi-effektivisering relativt 2018	4 % energi-effektivisering relativt 2018	5 % energi-effektivisering relativt 2018
	Totalt köpt energi i stadens verksamheter	1945 GWh	1945 GWh	1945 GWh
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	Aktivt Medskapande-Index	82	83	83
	Index Bra arbetsgivare	84	84	84
Obligatorisk nämndindikator				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/ styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/ styrelse
	Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/ styrelse

Strategier

För att lyckas med uppdraget 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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2022 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 2022 och plan 2023-2024.

Bilaga:

1. Resultaträkning plan 2022-2024 S:t Erik Markutveckling AB, koncern och moderbolag.