

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2015

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2015 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2015-08-31 uppgick till 24,3 mnkr för koncernen och prognosen för år 2015 beräknas till 28,4 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 24,1 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 162,3 mnkr. Omsättningen för år 2015 beräknas uppgå till 256,2 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 107,9 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 171,3 mnkr.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvsunda** har det före detta bryggeriet utvecklats till en modern, attraktiv och välbelägen handelsplats. Sedan tidigare hyr CityGross, Bauhaus, ÖoB, EM Möbler m fl lokaler för handel. I november 2014 flyttade Mathem in sin verksamhet i stora logistiklokaler. Ombyggnaden av kontorslokaler, fordonsförråd och lager till Stockholm Vatten AB har fortsatt under 2015, och inflyttning sker succesivt under vintern/hösten 2015. I de lokaler som tidigare utgjorde huvudkontor

för Carlsberg Sverige AB skapas efter denna ombyggnad förutsättningar för moderna, flexibla och effektiva lokaler.

Uthyrning har under första halvåret också skett till Andys Lekland, vilka flyttar in i de lokaler som tidigare hyrdes av Decathlon. Andys Lekland kommer öppna för allmänheten under hösten 2015. Efter denna uthyrning är fastigheten i princip fullt uthyrd.

Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv också deltagit aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling fortsatt noggrant. På grund av oklarheter om bullersituationen för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagts. I avvaktan på att förutsättningarna för framtida stadsutveckling klarnar, arbetar bolaget med att säkerställa att handelsplatsen bibehålls i nuvarande omfattning.

Arbetet med energibesparande åtgärder har fortsatt under år 2015, liksom förbättringar av tekniska installationer.

S:t Erik Markutveckling äger fjorton tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. Bolaget deltar aktivt i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet, inför kommande stadsutveckling.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings fastigheter i Slakthusområdet. Vissa mindre vakanser föreligger i fastigheterna. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga, där eventuell uthyrning sker med hänsyn till områdets långsiktiga 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. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast under 3:e/4:e kvartalet 2017.

Under 2014 förvärvades en tomträtt belägen i **Västberga** tillsammans två tomträtter i Slakthusområdet. Förvärvet är i linje med kommunfullmäktiges ägardirektiv att löpande pröva förutsättningarna för att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

I slutet av 2014 förvärvade S:t Erik Markutveckling en tomträtt i **Hammarby Sjöstad** med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna kommer i samarbete med SISAB att byggas om till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart till hösten 2016. Byggnaden ligger i anslutning till Sjöstadsskolan och hyresavtal har träffats med SISAB från fjärde kvartalet 2015.

S:t Erik Markutveckling har under sommaren 2015 träffat avtal om att förvärva Martin Olsson Fastigheter AB med tillträde under senare delen av hösten 2015. Martin Olsson Fastigheter AB äger fyra tomträtter i stadsutvecklingsområden, varav tre är belägna i Årsta och en i Norra Djurgårdsstaden. Förvärvet är villkorat av beslut hos kommunfullmäktige under hösten 2015.

Moderbolaget

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbeta med att ta fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.

Intern kontroll

Under perioden har olika processer följts i enlighet med internkontrollplanen. Utöver detta har särskilda punktinsatser gjorts enligt följande:

- Utökad uppföljning och kontroll av **arbetsmiljöfrågor** i ombyggnadsprojekt (hyresgästanpassning i fastigheten Gjutmästaren 6). Detta har gjorts i samarbete med extern expertis. *(Inga anmärkningar i det aktuella projektet, fortsatt utbildning och kontroller av utvalda projekt kommer att ske).*
- Särskild genomgång och uppföljning av **brandskyddsarbetet**, med fokus på de fastigheter som förvärvats nyligen. *(Inventering och förslag till åtgärder har tagits fram vad gäller brandskyddsarbetet för nyförvärvade fastigheter).*
- Granskning att **behörighetstilldelning** och **systemfunktioner** i IT-system hos upphandlad förvaltare sker i enlighet med stadens riktlinjer. *(Kontrollen gjordes utan anmärkning).*
- Utökad granskning av attestflöde och kontroll av underliggande avtal för 30 slumpvis utvalda **fakturor**. *(Inga avvikelser eller felaktigheter hittades vid denna kontroll).*

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 162,3 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2015 beräknas uppgå till 256,2 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Fastighets AB Palmfelt Center, | 91,1 mnkr |
| - Fastighets AB G-mästaren, | 80,4 mnkr |
| - Fastighets AB Kylrummet, | 23,7 mnkr |
| - Fastighets AB Runda Huset, | 21,1 mnkr |
| - Fastighets AB Godsfinkan, | 13,8 mnkr |
| - Fastighets AB Charkuteristen, | 6,4 mnkr |
| - Fastighets AB Gavia, | 6,4 mnkr |
| - Fastighets AB Styckmästaren, | 3,6 mnkr |
| - Kylfacket Förvaltning AB, | 2,6 mnkr |
| - Fastighets AB Langobardia, | 2,3 mnkr |
| - Fastighets AB Tuben, | 2,1 mnkr |
| - S:t Erik Markutveckling | 0,7 mnkr |

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. Prognostiserad omsättning är 7,5 mnkr lägre än budget, vilket främst förklaras av senarelagd inflyttning av Stockholm Vatten i Fastighets AB G-mästaren.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 76,1 mnkr för perioden och uppskattas till 128,3 mnkr för helåret. Ökningen relativt föregående år är hänförliga till det senaste årets förvärv av fem

tomträtter. Prognostiserade rörelsekostnader ligger något lägre än budget (134,7 mnkr), vilket främst beror på lägre elkostnader och lägre kostnader i nyförvärvade fastigheter.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 8,5 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för brandskydd, ventilation, värme, el och dränering. Kostnader för det planerade underhållet är lägre än budget vilket främst beror på lägre kostnader för installationsåtgärder i Fastighets AB G-mästaren, samt att vissa åtgärder, såsom markarbeten, senarelagts till 2016. Utöver detta kommer planerade åtgärder i Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Runda Huset vara del av större projekt under 2015-2017.

Per 31 augusti 2015 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 384,3 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 32,4 mnkr för perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -50,7 mnkr och en positiv avvikelse om 5,8 mnkr relativt budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 107,9 mnkr, och beräknas uppgå till 171,3 mnkr för helåret. Ombyggnad till Stockholm Vatten i Fastighets AB G-mästaren beräknas under 2015 uppgå till 120 mnkr. Prognostiserade investeringar hänför sig främst till hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB Runda Huset. Budgeterade investeringar för år 2015 uppgår till 167,2 mnkr.

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2015 uppgår till 24,3 mnkr. Resultatet under resterande del av året påverkas av att en stor del av underhållsåtgärderna är förlagda till sista tertialet. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 28,4 mnkr för koncernen. Prognosen ska jämföras med budgeterat resultat om 24,1 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader och intäkter utgörs huvudsakligen av finansiella poster. S:t Erik Markutveckling AB erhåller ränteintäkter efter intern utlåning till dotterbolagen och tar upp lån i Stockholms stad. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 306,1 mnkr per 31 augusti 2015, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om -18,4 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -26,9 mnkr och en positiv avvikelse om 5,1 mnkr relativt budget.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -23,3 mnkr för perioden. Prognostiserat resultat efter finansnetto uppgår till -35,9 mnkr, vilket är 5,4 mnkr bättre än budget.

ILS

Stockholms stads budget för 2015 innehåller följande fyra inriktningsmål:

1. Stockholm ska bli en socialt hållbar stad där alla barn ges lika möjligheter att uppnå kunskapsmålen, bostäder finns till rimliga hyror, alla äldre garanteras en trygg ålderdom och där jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet är självklara förutsättningar för politiken.
2. Stockholm ska bli en ekologiskt hållbar stad där cykel, gående och kollektivtrafik prioriteras. Ett effektivt och klimatsmart transportsystem kombineras med en ökad andel förnybar energi. Barn garanteras en giftfri vardag och ekologisk mat serveras i stadens verksamheter.

3. Stockholm ska bli en ekonomiskt hållbar stad där ansvaret för stadens ekonomi kombineras med insatser för en bättre fungerande arbetsmarknad där rätten till jobb, utbildning och bostäder utgör grunden.
4. Stockholm ska bli en demokratiskt hållbar stad där arbetet med de mänskliga rättigheterna stärks, diskriminering motverkas och alla invånare garanteras samma rättigheter och möjligheter.

I bifogad ILS-rapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de fyra övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat det absoluta flertalet av uppställda mål och aktiviteter.

Bilagor:

Resultaträkning och balansräkning, koncernen

Resultaträkning, moderbolaget

ILS-web-rapport