

Anna Ullberg, 08-508 29 924

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2017

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2017 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto per 2017-08-31 uppgick till 37 mnkr för koncernen. Prognosen för år 2017 beräknas till 30 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 191 mnkr. Omsättningen för år 2017 beräknas uppgå till 281 mnkr.

Koncernens investeringar för perioden uppgick till 124 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 200 mnkr.

Under första tertialet 2017 överlät koncernen 11 byggnader i Slakthusområdet till staden samt förvärvade en tomträtt belägen vid Årstafältet. Därmed har S:t Erik Markutveckling 7 fastighetsägande dotterbolag och 5 dotterbolag på väg att bli vilande.

S:t Erik markutveckling har vidare träffat överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda, som bl.a. är villkorad av godkännande i kommunfullmäktige samt bygglov.

Kort om verksamheten och marknadsläget

Koncernen

I **Ulvsunda** har fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 utvecklats till en modern, attraktiv och välbelägen handelsplats, med bl a CityGross, Bauhaus, EM Home Interior, ÖoB, Mathem och Andys Lekland som hyresgäster i i fastighetens lokaler. Sedan 2015 är Stockholm Vatten och Avfall AB ny hyresgäst med lagerlokaler, fordonsförråd samt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler.

En tidigare tom lagerlokal om ca 2 000 kvm är nyligen uthyrd och hyresgäst flyttade in i september. Fastigheten är därmed i princip fullt uthyrd.

Arbetet med energibesparande åtgärder fortgår, liksom förbättringar av tekniska installationer. Även förbättringar i fastighetens utemiljö utförs 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 har också ansökt om ändrad detaljplan för fastigheten och fick sk planbesked från Stadsbyggnadskontoret i maj.

Under andra tertialet har en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda träffats. Affären är villkorad av bl.a. beslut i kommunfullmäktige och erhållande av bygglov. S:t Erik Markutveckling förvärvar en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark.

Vid årets ingång ägde S:t Erik Markutveckling fjorton tomträtter i **Slakthusområdet**, bebyggda med kontors-, produktions- och lagerlokaler. I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet överläts 11 av dessa 14 byggnader till staden. 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.

Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster i S:t Erik Markutvecklings 3 kvarstående kontorsfastigheter i Slakthusområdet. Vissa vakanser föreligger i fastigheterna, där uthyrningsarbetet är en prioriterad fråga. S:t Erik Markutveckling deltar aktivt i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling, fortsättningsvis som en långsiktig ägare av kontorsfastigheter.

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 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.

Bolaget äger även en tomträtt i **Västberga**, där det finns vissa mindre vakanser i lokalerna. Uthyrningsarbete av dessa vakanta lokaler är en prioriterad fråga.

Bolaget äger också en tomträtt i **Hammarby Sjöstad** med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna har i samarbete med SISAB byggts om till en låg- och mellanstadieskola, där skolstart påbörjades från höstterminen 2016.

I november 2015 förvärvade bolaget fyra tomträtter i två stadsutvecklingsområden: **Årstafältet** och **Norra Djurgårdsstaden**. Under första tertialet har ytterligare en tomträtt förvärvats som ligger i direkt anslutning till bolagets övriga tre tomträtter vid Årstafältet.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva. Under våren var bolaget aktivt i implementering av 12 dotterbolag i stadens Agresso. Bolaget arbetar även aktivt med förberedelser för kommande implementation av e-doc.

Under våren 2017 startade ett internt utvecklingsarbete som syftar till att tydliggöra roller och stärka samarbetet – allt i syfte att förbättra arbetsklimatet samt att uppställda mål nås. Arbetet har fortsatt under hösten.

Under året har bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, arbetat med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv prövas löpande utifrån bolagets investeringsstrategi. Inga förvärv eller avyttring av fastigheter har budgeterats eller prognostiserats i tertialrapport 2.

Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i februari 2017. Vad gäller de särskilda kontrollåtgärder som planeras utföras under året redovisas uppföljning av dessa i bilaga 4.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 191 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2017 beräknas uppgå till 281 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	104 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	80 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	41 mnkr
- Fastighets AB Runda Huset,	27 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	15 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	4 mnkr
- Fastighets AB Langobardia,	4 mnkr
- Fastighets AB Gavia,	2 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet	1 mnkr
- Fastighets AB Styckmästaren,	1 mnkr
- Kylfacket Förvaltning AB,	1 mnkr
- Fastighets AB Tuben	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året.

Prognostiserad omsättning är ca 4 mnkr högre än budget, vilket till största delen är hänförlig till förvärvad fastighet.

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar uppgår till 87 mnkr för perioden och uppskattas till 144 mnkr för helåret. Prognostiserade rörelsekostnader ligger högre än budgeterade kostnader om 138 mnkr, vilket främst beror på rörelsekostnader avseende den förvärvade fastigheten som ej var medräknad i budget. Dessutom prognostiseras extra utredningar i samband med fastighetsutveckling, förvärv och överlåtelse av byggnader samt högre kostnader för nytt förvaltaravtal.

Det planerade underhållet prognostiseras uppgå till 8,8 mnkr, vilket är ca 4,9 mnkr lägre än budget. Ett antal planerade åtgärder har av tidsskäl förskjutits till nästa år. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder för ventilation, värme, el och utemiljö/ markåtgärder.

Per 31 augusti 2017 uppgår koncernens finansiella skuld till 2 578 mnkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 22 mnkr under perioden. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat negativt finansnetto om 39 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterat finansnetto om 2 mnkr beror främst på förvärvad fastighet vid Årstafältet.

Investeringarna för perioden uppgick till 124 mnkr, varav merparten – 95 mnkr – avser förvärv av tomträtten Postgården 5. Investeringar beräknas uppgå till 200 mnkr för helåret och avser även hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center, vilka omfattar anpassning och renovering av lokaler inför nyuthyrning. Budgeterade investeringar för år 2017 uppgår till 105 mnkr. Avvikelse mot helårsbudget är uteslutande hänförlig till förvärv av tomträtten Postgården 5 vid Årstafältet som ej var medräknad i budget.

Koncernens resultat efter finansnetto, exkl realisationsvinst, per 31 augusti 2017 uppgår till 37 mnkr. Prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till 30 mnkr för koncernen, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 28 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 28 mnkr.

Moderbolaget

Moderbolagets kostnader utgörs huvudsakligen av finansiella poster. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 1 859 mnkr per 31 augusti 2017, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 15 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om 27 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2017 innehöll följande fyra inriktningsmål:

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. Stockholmare 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.”

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

Bilagor:

1. Resultaträkning och balansräkning, koncernen
2. Resultaträkning, moderbolaget
3. ILS-web-rapport
4. Uppföljning Internkontrollplan (sekretess)