

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Underlag för budget 2020 med inriktning 2021-2022

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande

Förslag till underlag för budget 2020 med inriktning 2021-2022 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2020 med inriktning 2021-2022. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2020 med inriktning 2021-2022. Föreliggande förslag till plan för 2020-2022 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2018, budget 2019 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2019.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Omsättning	300 727	318 758	293 317	307 811	320 407
Rörelsens kostnader exkl avskr	-118 353	-138 973	-123 041	-122 160	-123 161
Resultat före finansnetto:	111 354	96 367	92 541	101 826	111 049
Resultat efter finansnetto:	83 580	53 373	61 656	65 710	74 613
Investeringar:	111 200	80 295	40 650	244 800	8 400

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har fastigheter med sammanlagt ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområden Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Västberga.

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 godkände 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, med frånträde sommaren 2019. Vidare ges Atrium Ljungberg en option att förvärva Fastighets AB Palmfelt Center när vissa villkor uppfylls bla att en antagen detaljplan föreligger, dock senast 2021-12-31. I flerårsplanen har ett eventuellt nyttjande av optionen ej beaktats.

Effekter av eventuella förvärv eller försäljningar som idag ej är kända har inte medräknats i resultatet för perioden. Vad gäller de bolagets lokaler där hyresgäster eventuellt kommer att avflytta, kommer fortsatt uthyrningsarbete ske med hänsyn till den förestående stadsutvecklingen i respektive område.

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.

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. I december 2017 godkände Stadsbyggnadsnämnden en sk startpromemoria för Bällstahamn, bla innehållande Gjutmästaren 6. Arbetet med ny detaljplan pågår och så kallat plansamråd planeras under Q3 2019. Arbetet med ny detaljplan beräknas fortsätta under 2020 med målsättning om ett antagande i slutet av 2020. Fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 antas bibehållas hela perioden 2020-2022. Detta eftersom osäkerhet råder kring tidpunkt för antagande av ny detaljplan och därmed följande försäljning.

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 tomträtten planeras ske 2021. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola.

Söderstaden

Fastighets AB Palmfelt Center äger lokaler och parkeringshus med ca 45 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Flera av stadens bolag och förvaltningar är hyresgäster i Palmfelt Center, där uthyrning av vakanta lokaler är en prioriterad fråga för bolaget. **Fastighets AB Runda Huset** äger en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm

uthyrbar yta i slakthusområdet. Bolaget ingår i avtal med Atrium Ljungberg och frånträds sommaren 2019.. Även kontorsfastigheten i dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen** med ca 2 000 kvm uthyrbar yta är belägen i Slakthusområdet.

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, och beräknas ske vid årsskiftet 2019/2020. Detta beaktas i treårsplanen.

S:t Erik Markutveckling kommer även fortsättningsvis aktivt delta i den fortsatta planeringen av Slakthusområdets utveckling. Olika utredningar kring bolagets kontorsfastigheter kommer göras, bland annat Palmfelt Centers potential och anpassning till den nya stadsdelen.

Västberga

I maj 2014 förvärvades **Langobardia AB** med en tomträtt belägen i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Det finns vissa mindre vakanser i fastighetens lokaler. Bolaget arbetar aktivt med uthyrningsarbete.

Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad äger **Fastighets AB Godsfinkan** en tomträtt med tre kontorsbyggnader. Dessa innehåller 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. Under 2020-2022 kommer bolaget tillsammans med SISAB utreda fastighetens framtid som skola och potential i övrigt.

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 rådgighet över mark och byggnader inför framtida stadsutveckling i nämnda områden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och sedvanlig förvaltning bedrivs. Bolaget följer utvecklingen av arbetet med ny detaljplan i Årsta i samarbete med Exploateringskontoret. Likaså följs stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden noga.

Investeringsstrategi

Bolaget kommer under 2019 att uppdatera befintlig investeringsstrategi som syftar till att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån investeringsstrategin. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i denna plan för år 2020-2022.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto år 2020 beräknas uppgå till 62 mnkr. Resultatnivån för år 2021-2022 antas uppgå till ca 66 respektive 75 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av ränteutveckling och uthyrningsgrad, framför allt i Fastighets AB Palmfelt Center.

Intäkter

Omsättningen beräknas 2020 uppgå till 293 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (128 mnkr) och Fastighets AB Palmfelt Center (82 mnkr). Jämfört med budget 2019 minskar intäkterna, vilket främst är en effekt av försäljning av Fastighets AB Runda Huset vid halvårsskiftet 2019 samt försäljning av parkeringshuset i Fastighets AB Palmfelt Center tidigt 2020.

Plan 2021-2022 baseras i övrigt på att övriga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst Anpassningar. Atrium Ljungbergs möjlighet att avropa optionen på Palmfelt Center kan komma att påverka del av år 2022. Men en försäljning av Palmfelt Center är en betydande fastighetsaffär, vilket kommer ta sin tid och måste godkännas av Kommunfullmäktige. Därför beaktas inte en eventuell försäljning i föreliggande plan 2022.

Kostnader

Rörelsens kostnader beräknas år 2020 uppgå till ca 123 mnkr. Driftskostnaderna, 107 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2021-2022 beräknas rörelsekostnaderna ligga ungefär i nivå med år 2020.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till ca 16 mnkr för år 2020, vilket är en minskning jämfört med budget 2019. För år 2021-2022 minskar underhållskostnaderna ytterligare till ca 14 mnkr, varav 5 mnkr/år utgörs av löpande underhåll. Detta bedöms vara en rimlig långsiktig nivå vad gäller underhållskostnader. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst tekniska installationer, inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder. Under perioden kommer även fokus ligga på säkerhets- och trygghetsfrågor i främst Fastighets AB G-mästaren, där arbete i form av trygghetsåtgärder kring parkeringen, upprustning av engelska parken, utökad belysning samt byte av portar, lås och fönster planeras.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av främst av koncernmässiga överavskrivningar som under perioden 2020-2022 uppgår till ca 16-18 mnkr per år.

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

Investeringar

Investeringar under perioden 2020-2022 avser främst förvärv av tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda under 2021. Även hyresgäst Anpassningar i flera dotterbolag förväntas göras under treårsperioden för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2019-2021

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.

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

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.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2020 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 2020 och plan 2021-2022.

Bilaga:

1. Resultaträkning plan 2020-2022 St Erik Markutveckling AB, koncern och moderbolag.