

**Fastighets AB Flanören kallas till sammanträde
1/2023****Tid** Tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30**Plats** Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr**Föredragningslista**

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt
STEM 2023/22**
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022
STEM 2023/37**
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Flanören
Sekretess
STEM 2023/72**
- 7 Budget 2023 - Flanören
STEM 2023/50**
- 8 Affärsplan 2023 - Flanören
Sekretess
STEM 2023/61**
- 9 Övrigt**

Nr 5/2022

Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i Fastighets AB Flanören

Justeras

Anette Scheibe Lorentzi

Johanna Magnusson

Närvarande:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Ledamot	Johanna Magnusson
Tjänstgörande suppleant	Sidrah Schaider
Suppleant	Ingrid Storm
Övriga	Åsa Wigfeldt
	Anna Ullberg

Plats:

Stockholms Stadshus AB

§1. Utseende av justeringspersoner

Att jämte ordföranden Anette Scheibe Lorentzi justera dagens protokoll utsågs ledamoten Johanna Magnusson.

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälde protokoll från styrelsemöte den 29 september 2022.

§ 3. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-21.

Styrelsen beslutade följande:

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 7 november 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Johan Castwall
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Johan Castwall, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

§ 4. Översyn av arbetsordning för styrelsen och val av styrelsens sekreterare

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-24.

Styrelsen beslutade följande:

1. Arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion godkänns
2. Anna Ullberg utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

§ 5. Övrigt

Inga övriga frågor.

Vid protokollet:

Anna Ullberg



Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förslag till beslut

Magnus Thulin utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 19 december 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Thomas Andersson
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Thomas Andersson, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-22

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2022

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

Ärendet

Bokslut för Fastighets AB Flanören redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Fastighets AB Flanören

Org nr. 559298-6615

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	7 820	7 667	153	7 908	4 885
Summa rörelsens intäkter	7 820	7 667	153	7 908	4 885
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-5 018	-5 208	190	-5 573	-707
Administrativakostnader	-295	-191	-104	-194	-285
Löpande underhåll	-71	-235	164	-235	-2
Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-5 384	-5 634	250	-6 002	-994
Avskrivningar	-362	-362	0	-362	-241
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	2 074	1 671	403	1 544	3 650
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-25	-33	8	-32	-29
Summa finansiella intäkter och kostnader	-25	-33	8	-32	-29
Resultat efter finansiella poster	2 049	1 638	411	1 512	3 621
Koncernbidrag	-3 110	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	923	0	0	0	-923
Skatt	22	-337	359	-311	-556
Årets resultat	-116	1 301	770	1 201	2 142

Fastighets AB Flanören
Org nr 559298-6615

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar Tullhuset på Blasieholmen, en restaurang på Norr Mälarstrand samt Celsinghuset och en glasskiosk på Strandvägen på arrende och allmänplatsupplåtelse.

Avsikten med förvärvet var att förvalta och utveckla byggnaderna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under året

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden

Ägarförhållanden

Fastighets AB Flanören, organisationsnummer 559298-6615, förvärvades av Kajfastigheter AB den 3 maj 2021. Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. S:t Erik Markutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB som ägs av Stockholms stad.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	7 820	4 884
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 049	3 620
Balansomslutning	tkr	13 244	10 641

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-01-01	-	-	-
Nybildning	25		25
Årets resultat	—	<u>2 141</u>	<u>2 141</u>
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	25	2 141	2 166
Ingående eget kapital 2022-01-01	25	2 141	2 166
Årets resultat		-116	-116
Eget kapital 2022-12-31	25	2 025	2 050

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 141 263
Årets förlust	<u>-116 031</u>
	<u>2 025 232</u>

kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>2 025 232</u>
	<u>2 025 232</u>

kronor

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-26 -2021-12-31
Nettoomsättning		7 820	4 884
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 383	-994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	<u>-362</u>	<u>-241</u>
Summa rörelsens kostnader		-5 745	-1 235
Rörelseresultat		2 075	3 649
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-26</u>	<u>-29</u>
Summa resultat från finansiella poster		-26	-29
Resultat efter finansiella poster		2 049	3 620
Bokslutsdispositioner	4	-2 187	-923
Skatt på årets resultat		<u>22</u>	<u>-556</u>
Årets resultat		<u>-116</u>	<u>2 141</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	10 254	10 616
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		37	15
Summa anläggningstillgångar		10 291	10 631
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 615	-
Övriga kortfristiga fordringar		126	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212	-
Summa omsättningstillgångar		2 953	10
Summa tillgångar		13 244	10 641

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 141	-
Årets resultat		-116	2 141
		2 025	2 141
Summa eget kapital		2 050	2 166
Obeskattade reserver		-	923
		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81	-
Skulder till koncernföretag		1 479	5 879
Aktuella skatteskulder		550	416
Övriga skulder		2 615	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 469	1 257
Summa kortfristiga skulder		11 194	7 552
Summa eget kapital och skulder		13 244	10 641

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisning (K3).

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern i vilken Kajfastigheter AB, 559300-7106, är moderbolag. Moderbolaget Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, är dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
Hyresgästanpassningar	Enligt kontrakt

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera

förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.
Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Intäkter för sålda varor och utförda tjänster med avdrag för lämnade rabatter och som ingår i företagets normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 857	-
Inköp	-	10 857
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 857	10 857
Ingående ackumulerade avskrivningar	-241	-
Årets avskrivningar	-362	-241
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-603	-241
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 254</u>	<u>10 616</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-26</u> <u>-2021-12-31</u>
Räntekostnader koncernföretag	-26	-29
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-26</u>	<u>-29</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-26 <u>-2021-12-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	923	-923
Lämnade koncernbidrag	<u>-3 110</u>	<u>-</u>
Summa	<u>-2 187</u>	<u>-923</u>

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrleseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Johanna Nagnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2022 – Flanören

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Orangeriet, Tullhuset (Blasieholmen), Celsinghuset och Glasskiosken, Innerstan

S:t Erik Markutveckling förvärvade Fastighets AB Flanören med byggnaderna Orangeriet, Tullhuset, Celsinghuset och Glasskiosken den 3 maj 2021. Byggnaderna innehåller restauranger och platskontor åt Storstockholms Lokaltrafik. Marken är upplåten med arrende. Enligt en nyligen lagakraftvunnen detaljplan är marken på Strandvägskajen detaljplanelagd som gatumark. Bolaget har därför en tidsbegränsad allmänplatsupplåtelse med polistillstånd för Celsinghuset och glasskiosken.



Restaurang Non Mälarsstrand



Tullhuset



Glasskiosk



Celsinghuset

Orangeriet är byggt 1923, Tullhuset är byggt 1926, Celsinghuset är byggt 1955 samt Glasskiosken är byggd 2004. Taxeringsvärdet för Orangeriet är 9,0 mnkr, Tullhuset 24,2 mnkr, Celsinghuset ca 4,2 mnkr, glasskiosken saknar taxeringsvärde.

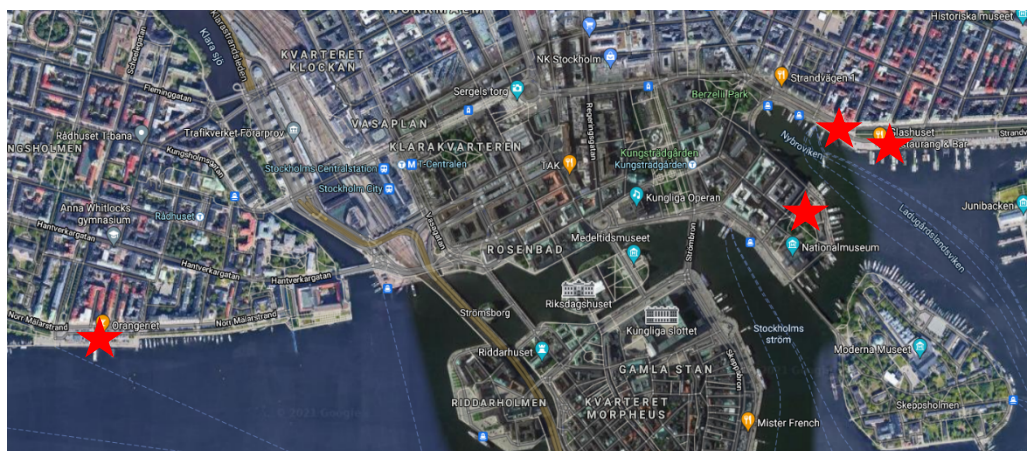
Investeringar

Beslutade av styrelsen under 2022

Inga investeringar beslutade av styrelsen.

Investeringar – Beslutade av VD under 2022

Inga investeringar beslutade av VD.



Teknisk förvaltning och byggprojekt

Under året har besiktningsanmärkningar åtgärdats. Arbete pågår med att följa upp besiktningsobjekt som hyresgästerna ansvarar för enligt hyresavtal (främst ventilation).

Under året har Bolaget övertagit el-abonnemang på Blasieholmen, samt vattenabonnemang på strandvägen, som inte kom över vid förvärvet.

Bolaget har följt upp intresset för att installera fjärrkyla i Tullhus Blasieholmen med hyresgästen, som valt att avstå.

Uthyrning och hyresgäster

Byggnaderna är fullt uthyrda.

Rekonstruktionen av bolaget som hyr restaurang Orangeriet på Norr Mälarstrand är slutförd. Bolaget har inga fodringar på hyresgästen.

Hyresgästen har framfört önskemål om utbyggnation i enlighet med ny detaljplan. Bolaget avvaktar dialog till hyresgästens fastställda ackordbetalningar i rekonstruktion har slutförts samt att villkoren för markupplåtelsen är klar. Bolaget har beviljat förfrågan från hyresgästen att andrahandsupplåta lokalen till bolag inom koncernen. Hyresgästen har erlagt säkerhet till i form av deposition till hyresavtalet.

I Celsinghuset har hyresgästen Glashuset framfört önskemål om utbyggnation. Bolaget har återkopplat att det inte är aktuellt med permanent utbyggnation, då nyligen framtagna plan inte ger utrymme för det. Hyresgästen har rekommenderats att söka bygglov för befintlig utbyggnation som ligger på allmän platsmark. Hyresgästen har framfört önskemål om att förvärva byggnaden, vilket Bolaget sagt nej till.

Bolaget har haft fortsatt dialog gällande justering av hyra med Strömma som hyr förråd i Glasskiosken på Strandvägen. Upplåtelseavgiften från trafikkontoret är så hög att byggnaden inte har positivt resultat med nuvarande hyresvillkor. I slutet av året har hyresgästen sagts upp för avflyttning.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej påbörjad
Att upprätta en kundvårdsplan med syfte att definiera de olika hyresgästerna och deras kontaktbehov ur ett förvaltningsperspektiv.	X		
Att vidare utreda de olika byggnadernas tekniska status för att kunna optimera drift- och underhållsåtgärder.	X		

Framtid och utveckling

En ny detaljplan har vunnit laga kraft för Stuvaren 1 på Norr Mälarstrand. Planen medger viss utbyggnad av restaurangen där det idag finns en uteservering. Bolaget har vid förvärvet informerats om att befintlig hyresgäst är intresserad av att bygga ut. En nyligen lagakraftvunnen detaljplan på Strandvägen medger inbyggd uteservering vid Celsinghuset där det idag ligger uteserveringar. Hyresgästen Glashuset har framfört önskemål om utbyggnation. Bolagets tolkning är att detaljplanen huvudsakligen syftat till att bekräfta befintlig byggnation, snarare än att ge utrymme för mer permanent bebyggelse. Hyresgästen har ombetts att söka bygglov för befintlig utbyggnad som ligger på allmän platsmark och för en dialog med stadsbyggnadskontoret gällande förutsättningarna för att bibehålla eller utveckla tillbyggnaderna. Bolaget kommer få presenterat ett förslag från hyresgästen när de landat de samtalen.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Budget 2023

Förslag till beslut

Förslag till budget 2023 godkänns.

Ärendet

Förslag till budget 2023 för Fastighets AB Flanören redovisas i bilagd resultaträkning.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

Resultaträkning budget 2023

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Fastighets AB Flanören

Org nr. 559298-6615

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	8 946	7 820	4 885
Summa rörelsens intäkter	8 946	7 820	4 885
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-6 055	-5 018	-707
Administrativa kostnader	-438	-295	-285
Löpande underhåll	-185	-71	-2
Planerat underhåll	-495	0	0
Summa rörelsens kostnader	-7 173	-5 384	-994
Avskrivningar	-362	-362	-241
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 411	2 074	3 650
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-11	-25	-29
Summa finansiella intäkter och kostnader	-11	-25	-29
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 400	2 049	3 621
Bokslutsdispositioner	0	-2 187	-923
Skatt	-289	22	-556
Periodens resultat	1 111	-116	2 142

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Styr- och regler	250 tkr
Taksäkerhet	170 tkr
Uppkoppling styrportal	50 tkr

Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 – Flanören

Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB Flanören godkänns.

Ärendet

**Tullhus Blasieholmen, Restaurang Norr Mälarstrand och
Celsinghuset och Glasskiosk**



Fastighetsbeskrivningar

Ägare:	Fastighets AB Flanören
Org.nr:	559298-6615
Förvärsår:	2021
Fastigheter:	Tullhus Blasieholmen, Restaurang Norr Mälarstrand, Celsinghuset, Glasskiosk
Antal byggnader:	4 st
LOA:	Tullhus Blasieholmen: c:a 1 300 kvm

Restaurang Norr Mälarstrand: c:a 1 000 kvm
Celsinghuset: c:a 232 kvm
Glasskiosk: c:a 30 kvm

Taxeringsvärde: Tullhus Blasieholmen: 24 200 000 kr (2022)
Restaurang Norr Mälarstrand:
9 000 000 kr (2022)
Celsinghuset: 4 218 000 kr (2022)
Glasskiosk: 0 kr (2019)

Marknadsvärde: Tullhus Blasieholmen: 22 400 000 kr
(2022/2023) Restaurang Norr Mälarstrand: 29 000 000 kr
Celsinghuset: 12 000 000 kr
Glasskiosk: 300 000 kr

Allmän information

Byggnaderna förvärvades via ett bolagsförvärv under 2021.
Fastigheterna ligger i mycket attraktiva strandpromenadlägen.

Norr mälarstrand och Strandvägen innehåller huvudsakligen restaurangverksamheter. Blasieholmen förhyrs för tillfället av Storstockholms lokaltrafik som etablering för utbyggnad av tunnelbanan,

Vision

Norr Mälarstrand

Byggnaden ska vara en attraktiv mötesplats för stadens invånare.

Blasieholmen

Byggnaden är fylld med ett attraktivt innehåll som skapar ett mervärde för staden och är en attraktiv mötesplats för stadens invånare och besökare.

Strandvägen

Byggnaderna ska erbjuda service och attraktiva mötesplatser för stadens invånare.

Affärsidé

Norr Mälarstrand

Hålla byggnaden fullt uthyrd, väl underhållen och arbeta för en god lönsamhet. Utredda förutsättningarna för en utbyggnad.

Blasieholmen

Hålla byggnaden fullt uthyrd, väl underhållen och arbeta för en god lönsamhet.

Strandvägen

Hålla byggnaderna fullt uthyrda, väl underhållna och arbeta för en god lönsamhet.

Övergripande ekonomiskt läge

Samtliga byggnader har ett mycket attraktivt läge och är fullt uthyrda.

Drifts- och underhållskostnaderna är idag på en låg nivå eftersom mycket av ansvar och abonnemang ligger på hyresgästen. Visst exteriört underhåll kan vara aktuellt.

Markupplåtelseavgifterna nivå på Strandvägen är höga vilket bidrar till ett sämre resultat där vissa hyresintäkter inte täcker avgiftsnivåerna.

Övergripande tekniskt läge

Ansvar för majoriteten av alla tekniska installationer ligger på hyresgästerna och status är i dagens läge oklart.

SWOT

Styrkor

- Ändamålsenliga lokaler
- Fullt uthyrda
- Mycket bra läge

Svagheter

- Osäkerhet kring den tekniska standarden då ansvar legat/ligger på HG

Möjligheter

- Utbyggnation av Norr Mälarstrand.
- Konvertera lageryta till kioskyta i den byggnad på Strandvägen som idag inhyser både kiosk och lager, alternativt låta närliggande restaurang hyra ytan.

Hot

- Restauranghyresgäster som tampas med ekonomiska problem p.g.a. den pandemi som varit och delvis kvarstår.

Hyresläge

Norr Mälarstrand/Kungsholmen:

Hyresnivåer för restaurangerna ligger på 2 930 kr/kvm/år. Hyresgästen svarar för det mesta av underhållet, men en möjlig hyresnivå skulle kunna ligga på 3 000-3 500 kr/kvm/år, enligt rapport från CityMark.

Blasieholmen:

Hyran ligger idag på 3 760 kr/kvm/år och underhållet i lokalen är delvis eftersatt. Det finns en muntlig överenskommelse med FUT att hyran ska ligga på en permanent låg nivå. FUT har ett behov av lokalen för sannolikt ytterligare 5-7 år. För en lokal med normal standard bör en hyresnivå ligga på runt 5 000 kr/kvm/år i detta område.

Strandvägen

Hyresnivå för restaurang Glashuset ligger idag på 4 900 kr/kvm/år men skulle kunna förhandlas upp till närmre 6 000 kr/kvm/år, enligt rapport från CityMark. Hyresgästens OCR är 2,8%, baserat på 2020 års omsättning/2022 års hyra. MarknadsOCR anses vara runt 13%. Läget är mycket bra och hyresgästen är ambitiös. Nackdelen med lokalen är att det från början var en bensinmack och den är egentligen inte anpassad för restaurangverksamhet.

Hanna Hanna hyr en kioskbyggnad på 5 kvm (årshyra 40 607 kr/kvm).

Strömman Turism har ett förråd på 15 kvm i kioskbyggnaden där de förvarar saker relaterat till deras restaurangverksamhet på båtarna. Hyresavtalet har sagts upp, då lokalen bedöms kunna hyras ut till annan verksamhet och högre hyresnivå. Nuvarande hyresnivå ligger på 1 230 kr/kvm/år.

Uthyrningsmarknad

Om vi bortser från avtal som är KPI-justerade och fokuserar på nyuthyrning så är Newsecs bedömning att hyresmarknaden det kommer vara splittrad beroende på segment och läge. I bra lägen och segment med stark efterfrågan så som industri, bigbox-handel, kontor i bra lägen, så kommer hyrorna att öka med inflationen eller lite mer, medan i andra segment (kontor i lite sämre lägen, köpcentrum) blir det svårare att få igenom lika starka hyreshöjningar.

I de segment som kommer få svårare att få ut den hyra som är/har varit kommer det troligtvis inte direkt märkas utan det kommer vara

vakanser under längre perioder då fastighetsägarna kommer kämpa för att bibehålla tidigare hyror. I vissa fall där fastighetsvärderingarna är viktiga för ägarna kommer det vara mer fördelaktigt att ha vakanser med en hög förväntad hyra för att hålla fastighetsvärdena uppe.

Vakansgrader för CBD i Stockholm är 3% och för innerstaden 3,5%.

Tullhuset Blasieholmen

Efterfrågan på kontor i innerstaden är fortsatt stor med dessa lägen, speciellt solitära huskroppar som denna. Byggnaden är högtintressant för kulturverksamheter.

Restaurang Norrmälarstrand

Denna typ av geografiskt läge är starkt eftertraktat i Stockholm då det är förhållandevis få platser som erbjuder vattennära läge med stark tillströmning av besökare.

Celsinghuset

Detta är ytterligare ett läge som är vattennära med stark tillströmning av besökare och således eftertraktat på hyresmarknaden.

Målsättning 2023

- Att följa kundvårdsplanen och skapa relation med hyresgästerna.
- Följa upp hyresgästernas ansvar avseende driftsinstallationer och underhållsansvar
- Utredda förutsättningarna för en utbyggnation av Stuvaren 1

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27