

Fastighets AB Godsfinkan 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 2023/17
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**
STEM 2023/32
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Godsfinkan**
Sekretess
STEM 2023/75
- 7 Budget 2023 - Godsfinkan**
STEM 2023/53
- 8 Affärsplan 2023 - Godsfinkan**
Sekretess
STEM 2023/64
- 9 Övrigt**

Fastighets AB Godsfinkan

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Telefon 08-508 29 000
Fax 08-509 290 80
info@sterikmark.se
stockholm.se

Nr 5/2022

**Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i Fastighets AB
Godsfinkan**

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 Godsfinkan 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 Godsfinkan

Org nr. 556969-5314

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	18 846	19 296	-450	18 790	21 037
Summa rörelsens intäkter	18 846	19 296	-450	18 790	21 037
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-6 003	-6 132	129	-5 892	-5 741
Administrativa kostnader	-925	-558	-367	-552	-639
Löpande underhåll	-237	-60	-177	-60	-85
Planerat underhåll	-389	-350	-39	-370	-195
Summa rörelsens kostnader	-7 554	-7 100	-454	-6 874	-6 660
Avskrivningar	-2 591	-2 591	0	-2 611	-2 655
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	8 701	9 605	-904	9 305	11 722
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-169	-178	9	-151	-144
Summa finansiella intäkter och kostnader	-169	-178	9	-141	-144
Resultat efter finansiella poster	8 532	9 427	-895	9 164	11 578
Koncernbidrag	-8 500	0	0	0	-11 550
Skatt	-7	-1 942	1 935	-1 888	-7
Årets resultat	25	7 485	1 040	7 276	21

De 2 åtgärderna inom planerat underhåll:

Uppkoppling styrportal

292 tkr

Ljudåtgärder Inläsningstjänst

97 tkr

Fastighets AB Godsfinkan
Org nr 556969-5314

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 äga, förvalta och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Stockholm.

Avsikten med förvärvet var att främja Stockholms fortsatta utveckling genom att i samarbete med SISAB bygga om en del av fastigheten till skola. Skolan invigdes under hösten 2016 och är ett annex till angränsande Sjöstadsskolan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ägarförhållanden

Fastighets AB Godsfinkan, organisationsnummer 556969-5314, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 11 december 2014. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	18 846	21 037	20 725	20 002
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 533	11 578	11 063	9 023
Balansomslutning	tkr	31 492	33 753	36 042	38 113

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	54	104
Årets resultat	—	<u>21</u>	<u>21</u>
Eget kapital 2021-12-31 enligt faställd balansräkning	50	75	125
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	75	125
Årets resultat	—	<u>25</u>	<u>25</u>
Eget kapital 2022-12-31	<u>50</u>	<u>100</u>	<u>150</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	74 874
Årets resultat	<u>24 875</u>
	<u>99 749</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>99 749</u>
	<u>99 749</u>

kronor

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		18 846	21 037
Summa rörelsens intäkter		18 846	21 037
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 554	-6 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-2 590	-2 655
Summa rörelsens kostnader		-10 144	-9 314
Rörelseresultat		8 702	11 723
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-169	-145
Summa resultat från finansiella poster		-169	-145
Resultat efter finansiella poster		8 533	11 578
Bokslutsdispositioner	5	-8 500	-11 550
Skatt på årets resultat		-8	-7
Årets resultat		<u>25</u>	<u>21</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	29 893	32 471
Markanläggningar	3	208	220
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	240	-
		<u>30 341</u>	<u>32 691</u>
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		411	303
Summa anläggningstillgångar		<u>30 752</u>	<u>32 994</u>
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		8	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		732	758
		<u>740</u>	<u>759</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>740</u>	<u>759</u>
Summa tillgångar		<u>31 492</u>	<u>33 753</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		75	54
Årets vinst		25	21
		100	75
Summa eget kapital		150	125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312	-
Skulder till koncernföretag		27 636	30 344
Aktuella skatteskulder		221	122
Övriga skulder		353	129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 820	3 033
Summa kortfristiga skulder		31 342	33 628
Summa eget kapital och skulder		31 492	33 753

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

From 11 december 2014 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. 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 utgörs 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 baserat 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 skatteinbetalningar 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 hänförs 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:

Byggnader

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Installationer	38 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 korregerar 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.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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	44 270	44 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 270	44 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 799	-9 156
Årets avskrivningar	-2 578	-2 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 377	-11 799
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 893</u>	<u>32 471</u>

Not 3 Markanläggningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	236	236
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236	236
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16	-4
Årets förändringar	—	—
-Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28	-16
Utgående restvärde enligt plan	<u>208</u>	<u>220</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränta till koncernföretag	-169	-142
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-3
Summa	<u>-169</u>	<u>-145</u>

Not 5 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnat koncernbidrag	-8 500	-11 550
Summa	<u>-8 500</u>	<u>-11 550</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader	240	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>240</u>	<u>0</u>

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

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 – Godsfinkan

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Godsfinkan 1, Hammarby Sjöstad

Bolaget förvärvade Fastighets AB Godsfinkan i december 2014. Syftet var att bygga om en av fastighetens tre byggnader till skola. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Taxeringsvärdet uppgår till 135 miljoner kr.



Investeringar

Beslutade av styrelsen under 2022

Inga investeringar beslutade av styrelsen

Investeringar – Beslutade av VD under 2022

Bengt Dahlgren projektledning, teknikutredningar i samband med eventuell ny detaljplan 324 tkr

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Under året har fastighetens styrsystem kopplats upp i Styrportalen, som möjliggör digital uppföljning av installationer och injusteringar.

I enlighet med avtalad anpassning åt Inläsningstjänst har åtgärder avseende ljudöverhörning till diverse rum utförts.

Uthyrning och hyresgäster

I byggnaden finns för tillfället fem lokaler vakanta, om totalt 1 466 kvm.

Under året har lokal om 135 kvm hyrts ut till Betonmast, samt i slutet av året tecknades hyresavtal med Arbetsmarknadsförvaltningen om 228 kvm.

Vid årsskiftet 2022/2023 flyttade Ansvarsbesiktning ut ur sin lokal om 811 kvm, vilket gör att total vakans i början av 2023 landar på ca 2 000 kvm.

Under året har Bolaget förlängt hyresavtalen med Inläsningstjänst och Gardeco på högre hyresnivåer. Även Arbetsmarknadsförvaltningens två hyresavtal har förlängts, med justering av hyresvillkoren.

Uthyrningsarbete sker med hjälp av Komfast, uthyrningsmäklare. Intresseförfrågningar är det inte brist på. Det har dock varit utmanande att få till avslut. Konkurrenten i närområdet påverkar en del. Under året har en del marknadsföringsaktiviteter tagits fram, såsom prioriterad annonsering av vakanta lokaler, samt framtagande av visionsmaterial på vakanta lokal i anpassat skick.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej påbörjad
Att ha kontorslokalerna fullt uthyrda till goda marknadsmässiga nivåer		X	
Att tillsammans med SISAB utreda möjligheten att konvertera kontorsbyggnaderna för utbildningsverksamhet.		X	
Arbeta för att försöka öka nyttjandegraden av det nya cykelförrådet.		X	

Framtid och utveckling

SISAB har en beställning från utbildningsförvaltningen att utreda en ny detaljplan för att permanenta grundskola i hus 3 (tillfällig användning tom 2025-06-30). Även utbildningsverksamhet i hus 1 och 2 har utretts (gymnasium) och befunnits vara möjligt. Bolaget har därför ansökt om markanvisning för ett planprojekt med detta syfte men med bibehållen användning kontor i hus 1-2.

Stadsbyggnads- och exploateringskontoren är preliminärt positiva till ett projekt varför bolaget har startat utredningar för att driva dialogen vidare. Målet är att före sommaren 2023 förelägga styrelsen ett ärende om ett planprojekt.

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 Godsfinkan 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 Godsfinkan

Org nr. 556969-5314

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	20 056	18 846	21 037
Summa rörelsens intäkter	20 056	18 846	21 037
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-6 605	-6 003	-5 741
Administrativa kostnader	-845	-925	-639
Löpande underhåll	-100	-237	-85
Planerat underhåll	0	-389	-195
Summa rörelsens kostnader	-7 550	-7 554	-6 660
Avskrivningar	-1 887	-2 591	-2 655
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	10 619	8 701	11 722
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-694	-169	-144
Summa finansiella intäkter och kostnader	-694	-169	-144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	9 925	8 532	11 578
Bokslutsdispositioner	0	-8 500	-11 550
Skatt	-2 045	-7	-7
Periodens resultat	7 880	25	21

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

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 - Godsfinkan

Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB Godsfinkan godkänns.

Ärendet

Godsfinkan 1



Fastighetsbeskrivning

Ägare:	Fastighets AB Godsfinkan
Org.nr:	556969-5314
Byggår:	1990
Förvärvsår:	2014
LOA:	8 892 kvm
Taxeringsvärde:	135 mnkr (2022)
Marknadsvärde:	310 mnkr (2022)
Elförbrukning 2022:	~211 MWh/år, 23,7 kWh/m ²
Värmeförbrukning 2022:	~761,2 MWh/år, 85,6 kWh/m ²

Allmän information

Godsfinkan 1 är centralt belägen i Hammarby Sjöstad och uppfördes i slutet av 1980-talet. Byggnaden består av tre sammanbyggda huskroppar och var ursprungligen anpassad för lättindustri och kontorsverksamhet. Fastigheten gränsar till Sjöstadsskolan i öster och bostadsbebyggelse i norr, väster och söder.

Godsfinkan 1 förvärvades av S:t Erik Markutveckling hösten 2014. Syftet var att erbjuda SISAB möjlighet att konvertera en av fastighetens tre huskroppar till skola. Skollokalerna har tillfälligt bygglov t.o.m. 2030.

Omdaning av det tidigare industriområdet till modern kvartersstad med boende och service fortgår bl a i projektet Sjöstadshöjden.

Utöver ovan nämnda bostadsexploatering pågår arbetet med den nya tunnelbanan. På Nackagrenen med sträckning från Kungsträdgården, via Södermalm och Hammarby Sjöstad räknar FUT med trafikstart 2030. Stationen Hammarby kanal kommer att ha en tunnelbaneuppgång i anslutning till tvärbanestationen vid Lumaparken.

Vision

Skapa attraktiva, långsiktiga och flexibla lokaler för kontor och skola.

Affärsidé

Tillsammans med hyresgästen SISAB arbeta fram en ny detaljplan för att skolanvändningen i hus 3 kan bli permanent samt eventuellt möjlighet att kombinera användningarna kontor och gymnasieskola i Hus 1-2. Genom aktiv förvaltning upprätthålla fastighetens goda standard och verka för en låg hyresgästomsättning och marknads-mässiga hyror.

Övergripande ekonomiskt läge

Fastigheten har fem vakanta kontorslokaler om totalt 1 466kvm. Fastighetens driftkostnader förväntas vara relativt oförändrade, och inga större investeringar avseende fastighetsunderhåll är inplanerade.

Övergripande tekniskt läge

Fastigheten håller god teknisk standard och energistatus. Hela hus C (skolan) är uppgraderad avseende ventilation, hiss, väggar, färg mm. Hus A och B har fått nya kylmaskiner. Samtliga personhissar (4) har under 2019 renoverats.

SWOT

Styrkor

- Byggnaden är av relativt god teknisk standard
- Skolbyggnaden fungerar väl
- Flexibilitet vad gäller lokalernas storlek. En delning av lokalerna är möjlig.

Svagheter

- Skolan stör vissa hyresgäster
- Avsaknad av andra utrymmen (utomhus såväl som inomhus) för dusch och lager
- Skolan upplåts med tillfälligt bygglov
- Litet utbud med parkeringsplatser (reducerat antal platser när skolan tog ytterligare mark i anspråk)

Möjligheter

- Bra läge och kommunikationer
- Tunnelbana kommer ca år 2030 till Luma/Station Hammarby Kanal

Hot

- Mikroläget för kontor blir allt sämre då närområdet består av bostäder
- Ökad konkurrens från omfattande nyproduktion av kontorslokaler i området.

Uthyrningsmarknad

Den stora bristen på kontorslokaler i Stockholm har bidragit till ett ökat intresse för etableringar även i söderort. Detta avspeglar sig i en omfattande projektvolym i Hammarby Sjöstad och Globen/Slakthusområdet. Nyproduktionen bidrar på kort sikt till ökad konkurrens och eventuellt viss press på hyresnivåerna i befintligt bestånd. På lite längre sikt bidrar det till en förstärkning av lägesfaktorn och därmed också hyresnivåerna.

Skanskas nya kontorsområde "Sthlm New" består av ca 100 000 kvm kontor och rymmer drygt 6 000 arbetsplatser i sju olika byggnader. Sthlm Seaside och Sthlm 03 är färdigställda med 14 000 kvm respektive 7 500 kvm kontor. Sthlm 01 (den färgglada skyskrapan) om 26 000 kvm respektive Stockholm 04 om 12 000 kvm med inflyttning under andra halvåret 2020. Arcona har på uppdrag av Faberge byggt om Triåfabriken i Hammarby Sjöstad. Projektet omfattar totalt ca 25 000 kvm om- och tillbyggnad med inflyttning under första halvåret 2020.

Hyresläge

Hyresnivån för de uthyrningar som genomförts under det senaste året ligger i spannet 2 300 – 2 900kr/kvm enligt mäklaren Komfast. För nyproduktion är hyresnivån ca 3 700 kr/kvm med topphyror på 4 000kr/kvm.

Den stora omfattningen på förväntad nyproduktion under de närmaste åren kan dock få vissa konsekvenser för Godsfinan. Dels kommer vakanstiderna med stor sannolikhet att förlängas något, dels innebär det stora volymtillskottet att rikthyran för nyproduktion endast ligger marginellt högre än befintliga fastigheter, varför det finns risk att topphyrorna i det befintliga beståndet kommer att upplevas som höga och därför pressas ned något.

Målsättning 2023

- Att ha kontorslokalerna fullt uthyrda till goda marknadsmässiga nivåer
- Att tillsammans med SISAB utreda möjligheten att konvertera kontorsbyggnaderna för utbildningsverksamhet.
- Arbeta för att försöka öka nyttjandegraden av det nya cykelförrådet.
- Se över taksäkerheten och målning av takplåten.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27