

Fastighets AB Grosshandlarvägen kallas till sammanträde 1/2023

Tid Tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30

Plats Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

Föredragningslista

- 1 Sammanträdets öppnande och godkännande av
föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och
suppleanter samt firmateckningsrätt**
STEM 2023/16
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**
STEM 2023/31
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Grosshandlarvägen**
Sekretess
STEM 2023/76
- 7 Budget 2023 - Grosshandlarvägen**
STEM 2023/54
- 8 Affärsplan 2023 - Grosshandlarvägen**
Sekretess
STEM 2023/65
- 9 Övrigt**

Fastighets AB Grosshandlarvägen

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
Grosshandlarvägen**

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 Grosshandlarvägen 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 Grosshandlarvägen

Org nr. 556027-2972

| RESULTATRÄKNING (TKR) | UTFALL 2022 | BUDGET 2022 | AVVIKELSE 2022 | PROGNOS 2022 | UTFALL 2021 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Rörelsens intäkter | | | | | |
| Hysesintäkter | 59 199 | 59 076 | 123 | 59 217 | 56 282 |
| Summa rörelsens intäkter | 59 199 | 59 076 | 123 | 59 217 | 56 282 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Driftskostnader | -12 256 | -12 162 | -94 | -12 247 | -11 791 |
| Administrativa kostnader | -2 319 | -1 153 | -1 166 | -1 367 | -1 482 |
| Löpande underhåll | -1 604 | -950 | -654 | -1 215 | -866 |
| Planerat underhåll | -541 | -3 105 | 2 564 | -1 918 | -624 Not 1 |
| Summa rörelsens kostnader | -16 720 | -17 370 | 650 | -16 747 | -14 763 |
| Avskrivningar | -4 499 | -4 465 | -34 | -4 499 | -4 309 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 37 980 | 37 241 | 739 | 37 971 | 37 210 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader | -134 | -251 | 117 | -160 | -203 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | -134 | -251 | 117 | -160 | -203 |
| Resultat efter finansiella poster | 37 846 | 36 990 | 856 | 37 811 | 37 007 |
| Koncernbidrag | -35 668 | 0 | 0 | 0 | -34 832 |
| Skatt | -448 | -7 620 | 7 172 | -7 789 | -448 |
| Årets resultat | 1 730 | 29 370 | 8 028 | 30 022 | 1 727 |

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

| | |
|-------------|---------|
| Asfaltering | 294 tkr |
| Ställverk | 108 tkr |

OVK-åtgärder

97 tkr

Noter:

1) Takomläggning kan aktiveras, dvs klassificeras som investering

Fastighets AB Grosshandlarvägen
Org nr 556027-2972

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

Fastighets AB Grosshandlarvägen skall bedriva fastighetsförvaltning. Bolaget innehar tomträtterna till fastigheterna Postgården 2 och 4 och Vasslan 4 i Årsta samt tomträtten till fastigheten Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. I fastigheterna finns ca 39 000 kvm uthyrbar yta.

Avsikten med förvärvet var att främja Årstafältets fortsatta stadsutveckling. Under 2022 har bolaget tecknat ett köpeavtal med exploateringsnämnden som innebär att exploateringsnämnden förvärvar byggnader mm inom tomträtterna Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk 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 Grosshandlarvägen, organisationsnummer 556027-2972, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 23 november 2015. 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

Bolaget ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 59 199 | 56 282 | 52 675 | 48 826 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 37 846 | 37 007 | 33 903 | 27 433 |
| Balansomslutning | tkr | 147 498 | 150 123 | 154 450 | 158 188 |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 | | | | | |

Förändring i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital | Totalt |
|--|-------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 240 | 240 | 73 260 | 73 740 |
| Årets resultat | — | — | 2 409 | 2 409 |
| Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning | 240 | 240 | 75 669 | 76 149 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 240 | 240 | 75 669 | 76 149 |
| Årets resultat | — | — | 2 413 | 2 413 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 480 | 480 | 78 082 | 78 562 |

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 75 669 757 |
| Årets vinst | 2 412 581 |
| | <u>78 082 338</u> |
| kronor | |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|-----------------------|-------------------|
| i ny räkning överförs | 78 082 338 |
| | <u>78 082 338</u> |
| kronor | |

| Resultaträkning | Not | 2022 | 2021 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 59 199 | 56 282 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -16 719 | -14 763 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2, 3 | -4 499 | -4 308 |
| Summa rörelsens kostnader | | -21 218 | -19 071 |
| Rörelseresultat | | 37 981 | 37 211 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -137 | -204 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -135 | -204 |
| Resultat efter finansiella poster | | 37 846 | 37 007 |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -34 808 | -33 973 |
| Skatt på årets resultat | | -625 | -625 |
| Årets resultat | | <u>2 413</u> | <u>2 409</u> |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 2, 3 | 141 534 | 146 033 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 3 810 | 439 |
| | | <u>145 344</u> | <u>146 472</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>145 344</u> | <u>146 472</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Kundfordringar | | - | 104 |
| Aktuella skattefordringar | | 12 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 866 | 2 313 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 276 | 1 234 |
| | | <u>2 154</u> | <u>3 651</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 154</u> | <u>3 651</u> |
| Summa tillgångar | | <u>147 498</u> | <u>150 123</u> |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | | 240 | 240 |
| Reservfond | | 240 | 240 |
| | | <u>480</u> | <u>480</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserad vinst | | 75 669 | 73 260 |
| Årets vinst | | 2 413 | 2 409 |
| | | <u>78 082</u> | <u>75 669</u> |
| Summa eget kapital | | <u>78 562</u> | <u>76 149</u> |
| Obeskattade reserver | | <u>896</u> | <u>1 756</u> |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | <u>9 738</u> | <u>9 113</u> |
| Summa avsättningar | | <u>9 738</u> | <u>9 113</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 024 | - |
| Skulder till koncernföretag | | 41 712 | 56 317 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 272 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <u>15 566</u> | <u>6 516</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>58 302</u> | <u>63 105</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>147 498</u> | <u>150 123</u> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

From 23 november 2015 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 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 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 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:

Byggnader

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Stomme | 100 år |
| Tak | 40 år |
| Fasad | 40 år |
| Fönster | 50 år |
| Rör/Vs | 50 år |
| Vent/Styr | 30 år |
| El | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| <i>Byggnadsinventarier</i> | 10 år |
| <i>Maskiner och inventarier</i> | 5 år |
| <i>Hyresgäst Anpassningar</i> | Kontraktstid |

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.

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 | 390 522 | 389 557 |
| Årets aktivering | - | 965 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 390 522 | 390 522 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -244 489 | -240 181 |
| Årets avskrivningar | -4 499 | -4 308 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -248 988 | -244 489 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>141 534</u> | <u>146 033</u> |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 723 | 14 723 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 723 | 14 723 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 723 | -14 723 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 723 | -14 723 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------|
| Räntor till koncernföretag | -137 | -202 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | - | -2 |
| Summa | <u>-137</u> | <u>-204</u> |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----------------|----------------|
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 860 | 860 |
| Lämnat koncernbidrag | -35 668 | -34 833 |
| Summa | <u>-34 808</u> | <u>-33 973</u> |

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående nedlagda kostnader | 439 | 730 |
| Under året nedlagda kostnader | 3 370 | 674 |
| Omföring till byggnad | - | -965 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående nedlagda kostnader | <u>3 809</u> | <u>439</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 - Grosshandlarvägen

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Postgården 2 och 4 och Vasslan 4, Årsta samt Ängsbotten 8, Norra Djurgårdsstaden

Bolaget innehar tre tomträtter på Årstafältet (Postgården 2, Postgården 4 och Vasslan 4) samt en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden (Ängsbotten 8). Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Den uthyrningsbara ytan är ca 40 000 kvm. Fastigheterna är byggda på 1980-talet och har ett sammanlagt taxeringsvärde på 293,6 mnkr. Avtal har träffats med exploateringsnämnden som kommer att förvärva byggnaderna på Postgården 2 och 4 den 1 februari 2024.



Postgården 2



Postgården 4



Postgården 4 (tidigare Postgården 5)



Vasslan 4



Ångsbotten 8

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

Postgården 2 och 4 och Vasslan 4 – Årstafältet

Bolaget har sammanställt befintliga sidoleverantörsavtal i Postgården 2 och 4 och inventerat löptider och uppsägningstider för att förbereda för uppsägning av dessa vid frånträde av fastigheterna. Några leverantörsavtals löptider har justerats för att kunna avslutas i samband med evakuering av hyresgästerna i byggnaderna.

Under sommaren upptäcktes läckage från taket på Postgården 4. Läckaget är åtgärdat.

Kylmaskinen i Postgården 4 havererade och har reparerats. Plandent har blivit kompenserad för utebliven kyla.

Asfaltering har beställts och utförts utifrån behov på samtliga byggnader i Bolaget. Kostnaden för asfaltering av körbanan vid Vasslan har delats med McDonalds och ST1-macken.

I Vasslan har utbyte av transformator i ställverket utförts under året.

Ängsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

Upphandling av omläggning av delar av taket har utförts, och entreprenad har beställts. Omläggningen har till stora delar slutförts, men avslutande arbeten utförs i början av 2023.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 2 och 4 och Vasslan 4 – Årstafältet

Bolaget har under året fört dialog med Martin & Servera kring framtiden. Hyresgästen aviserade tidigt att de inte var intresserade av förlängning av avtalet, då de upplevde att kommande utveckling av området skulle bli för störande för verksamheten. Under våren tecknade Martin & Servera ett hyresavtal som innebär en flytt till Kungsholmen. Martin & Servera beräknas flytta sin verksamhet till nya lokaler på Kungsholmen under hösten 2023.

Bolaget har tecknat överenskommelser som möjliggör flexibel utflyttning fram till som längst årsskiftet 2023/2024 mot att de avstått sitt besittningsskydd.

I samband med ovan beslutad inriktning, så har Bolaget tecknat nya förstahandskontrakt med de tre andrahandshyresgäster som Martin & Servera haft, Xter, Padel Zenter och Best Transport. Det var dels ett önskemål från Martin & Servera att inte kvarstå som hyresvärd för dessa, dels gav det en möjlighet för dessa verksamheter att kunna fortsätta förhyra sina lokaler till årsskiftet 2023/2024. Tecknandet av de tre hyresavtalen medförde även att oklarhet kring besittningsskydd upphörde. Samtliga tre hyresgäster har tecknat avstående från besittningsskydd. De tre hyresgästerna kommer sägas upp för avflyttning till 2023-12-31

Bolaget har även sagt upp antennavtalet på Postgården 2 med Telia. Hyresgästen har avstått sitt besittningsskydd. Hyresgästen har medgivits uppskov med avflyttningen till 2023-12-31.

I Postgården 4 har hyresgästen Plandent sagts upp för avflyttning, och medgivits uppskov med avflyttning till 2023-12-31.

Hyresgästen Fruktimport är den enda hyresgäst som fortfarande har besittningsskydd. Bolaget har i slutet av 2022 skickat över två förslag på ersättningslokaler. Hyresgästen har själv fokuserat på en kommande lokal i Norsborg som förväntas bli färdig i slutet av 2023. Dialog för med exploateringskontoret kring all hantering av evakueringen av Fruktimport.

Ängsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

Bolaget har inlett samtal med Hemköp, kring kommande förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen bedöms ha möjlighet att förlänga sitt tillfälliga bygglov för butik ytterligare fem år fram till 2029. Hyresgästen har besittningsskydd. Bolaget avser att föra dialog med exploateringskontoret kring hantering av hyresgästens kommande utflyttning från lokalen.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

| | Klart | Pågår | Ej påbörjat |
|--|-------|-------|-------------|
| Kundmöte med Martin & Servera för uppföljning av deras avflyttning | x | | |
| Avstämningar med exploateringskontoret avseende förberedande aktiviteter för avveckling av byggnaden. | x | | |
| Uppsägning av samtliga hyresavtal i fastigheten för kommande avveckling | | x | |
| Identifiera möjliga ersättningslokaler för Martin & Servera och presentera alternativ för hyresgästen. | | | x |
| Identifiera möjliga ersättningslokaler för Fruktimport och presentera alternativ för hyresgästen. | | x | |
| Säkerställa att myndighetskrav är uppfyllda för fastigheten (Vasslan 4) | x | | |
| Utreda affärsmöjlighet i att driva för ny detaljplan (Ängsbotten 8) | | x | |

Martin & Servera har under året själva lokaliserat ny lokal att flytta till, vilket gjort att den aktiviteten i 2022 års målsättningar utgått.

Framtid och utveckling

Postgården 2 och 4 och Vasslan 4, Årstafältet

Fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4 berörs av detaljplanetapp 2-3 och 7 i stadsutvecklingsprojektet Årstafältet.

Om nuvarande verksamhet ska fortsätta efter 2023 krävs enligt exploateringskontoret kostsamma provisorier. Martin & Servera ska enligt tecknad överenskommelse flytta ut senast vid årsskiftet 2023/24.

Bolaget har träffat avtal med exploateringsnämnden om en överlåtelse av byggnaderna inom Postgården 2 och Postgården 4 samt dödning av tomträtterna. Tillträde ska enligt avtalet ske den 1 februari 2023. Överenskommelsen har godkänts i exploateringsnämnden, bolagets styrelse och KF. Då nya överenskommelser har tecknats med befintliga hyresgäster har Bolaget erbjudit exploateringskontoret att skjuta fram tillträdet ca 12 månader. Exploateringskontoret är positivt till detta och tilläggsavtal har tecknats för ett tillträde 1 februari 2024.

Vasslan 4 är belägen i ligger i Årsta Park som är ett av stadens utpekade verksamhetsområden och kan tänkas utgöra ett attraktivt utbytesobjekt vid eventuellt framtida förvärv.

Ängsbotten 8, Norra Djurgårdsstaden

På grannfastigheten Ängsbotten 6 har ett tidigare detaljplanarbete för bostadsutveckling avbrutits till följd av Trafikverkets projekt godsbangård Värtabanan (järnvägsplan). Tidplanen för Järnvägsplan och industribullersituationen har nu preciserats. Dialog har inletts med stadsbyggnads- och exploateringskontoren kring hur Ängsbotten 8 ska hanteras när planarbetet för Ängsbotten 6 startar.

Bolaget har med via White tagit fram en volymstudie för ett slutet bostadskvarter om ca 20 000 kvm BTA bostäder. Preliminärt har inledande kalkyler dock visat låg lönsamhet i bostadsutveckling givet den prisbild som exploateringskontoret förväntar sig för nya byggrätter. Bolaget fortsätter dock dialogen med kontoren för att se om en överenskommelse kan nås kring hur Ängsbotten 8 och verksamheten dagligvaruhandel ska hanteras när kringliggande kvarter utvecklas med bostäder och lokaler i gatuplan.

Axfood har ett hyresavtal med besittningsskydd för en dagligvarubutik. Hyresgästen behöver evakueras i samband med eventuell framtida bostadsproduktion på fastigheten.

Åsa Wigfeldt
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 Grosshandlarvägen 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 Grosshandlarvägen

Org nr. 556027-2972

| RESULTATRÄKNING (TKR) | BUDGET 2023 | UTFALL 2022 | UTFALL 2021 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 40 309 | 59 199 | 56 282 |
| Summa rörelsens intäkter | 40 309 | 59 199 | 56 282 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | -12 221 | -12 256 | -11 791 |
| Administrativa kostnader | -2 393 | -2 319 | -1 482 |
| Löpande underhåll | -1 150 | -1 604 | -866 |
| Planerat underhåll | -280 | -541 | -624 |
| Summa rörelsens kostnader | -16 044 | -16 720 | -14 763 |
| Avskrivningar | -4 186 | -4 499 | -4 309 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 20 079 | 37 980 | 37 210 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader | -506 | -134 | -203 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | -506 | -134 | -203 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | 19 573 | 37 846 | 37 007 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | -35 668 | -34 832 |
| Skatt | -4 032 | -448 | -448 |
| Periodens resultat | 15 541 | 1 730 | 1 727 |

De 2 enda åtgärderna inom planerat underhåll:
Asfaltering och lagning av potthål

260 tkr

Byte av belysningsarmatur till LED

20 tkr

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

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 - Grosshandlarvägen

Förslag till beslut

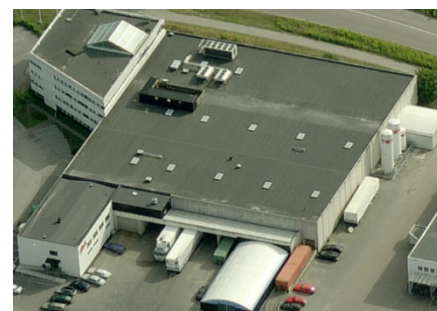
Affärsplan 2023 för Fastighets AB Grosshandlarvägen godkänns.

Ärendet

Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8



Postgården 2



Postgården 4 (tidigare Postgården 5)



Postgården 4



Ängsbotten 8



Vasslan 4

S:t Erik Markutveckling
Fastighets AB Grosshandlarvägen

Kaplanbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00

Fastighetsbeskrivningar

| | |
|----------------------|---|
| Ägare: | Fastighets AB Grosshandlarvägen |
| Org.nr: | 556027-2972 |
| Byggår: | 1984-1988 |
| Förvärvsår: | 2015 samt 2017 |
| LOA: | Postgården 2: 22 700 kvm, Postgården 4: 7 400 kvm, Vasslan 4: 5 100 kvm, Ängsbotten 8: 4 600 kvm. |
| Taxeringsvärde 2019: | Postgården 2: 165 mnkr, Postgården 4: 68 mnkr, Vasslan: 33 mnkr Ängsbotten 8: 28 mnkr. |
| Marknadsvärde 2022: | Postgården 2: 521 mnkr, Postgården 4: 155 mnkr, Vasslan: 146 mnkr Ängsbotten 8: 74 mnkr. |
| Elförbrukning 2022: | 1 300 MWh. (avser endast fd Postgården 5, Grosshandlarvägen 1) |
| Värmeförbrukning: | Hyresgästen har eget abonnemang |

Allmän information

Fastigheterna förvärvades dels via ett bolagsförvärv slutet av 2015, dels via ett direkt fastighetsförvärv av Postgården 5 början av 2017. Martin & Servera är S:t Erik Markutvecklings största hyresgäst.

Postgården 2 och 4 ligger vid Årstafältet och uppfördes 1988. Fastigheterna består av tre byggnader och är anpassade för lager-, logistik-, kontors- och restaurangverksamhet. Fastigheterna inrymmer totalt sex hyresgäster varav Martin & Servera hyr 36 % av den totala uthyrningsbara ytan. Årstafältet är ett av stadens stadsutvecklingsområden där det planeras för 6 000 lägenheter för 15 000 invånare och 130 000 kvadratmeter verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2 600 arbetsplatser. Årstafältet etapp 2, 3 och 7 berör Postgården 2 och 4. Området beräknas vara färdigställt 2032. Stadsdelen kommer att få blandad bebyggelse, nya verksamheter och en anlagd park.

Bolaget har träffat ett köpeavtal med exploateringsnämnden som tillträder byggnaderna den 1 februari 2024.

Vasslan 4 ligger i Årsta Park och uppfördes 1988. Fastigheten består av en byggnad anpassad för butik-, lager- och kontorsverksamhet. Fastigheten har två hyresgäster varav Martin & Servera hyr 90 % av ytan och Office Depot hyr resterande yta.

Fastigheten ligger i Årsta Park som är ett av stadens utpekade verksamhetsområden.

Ängsbotten 8 ligger i Norra Djurgårdsstaden och uppfördes 1988. Fastigheten består av en byggnad anpassad för butiks- och lagerverksamhet. I dagsläget hyr Hemköp 84 % av den totala uthyrningsbara ytan, resterande yta är uthyrd för second hand butik (Agape). Tillfälligt bygglov för dagligvaruhandel är beviljat till 2024. Kan preliminärt förlängas till 2029 som längst.

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder och är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser.

Vision

Postgården 2 & 4

Fastigheterna är utvecklade med attraktiva bostäder som en del av den pågående stadsutvecklingen på Årstafältet.

Vasslan 4

Fastigheten ligger i ett av staden utpekat verksamhetsområde, är väl förvaltat och utgör ett attraktivt objekt i en bytesaffär.

Ängsbotten 8

Fastigheten är utvecklad med attraktiva bostäder och lokaler i samklang med stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Affärsidé

Postgården 2 & 4

Förbereda fastigheterna och i samråd med nya ägaren exploateringsnämnden vidta åtgärder för avveckling av verksamheterna inför ett tillträde februari 2024.

Vasslan 4

Förvaltning och effektiv underhållsplanering för ett bra driftnetto och en attraktiv fastighet.

Ängsbotten 8

Konkretisera planerna för fastighetens framtida utveckling genom att driva arbetet med att ta fram en ny detaljplan för fastigheten samt fortsätta ha en transparent dialog med hyresgästen med målsättning att behålla hyresgästerna så länge som möjligt.

Övergripande ekonomiskt läge

Fastigheterna är fullt uthyrda. Målsättningen är att kunna bibehålla intäktsflöde så länge som möjligt i Postgården 2 och Postgården 4 med hänsyn till pågående exploatering av Årstafältet.

Drifts- och underhållskostnaderna är idag på en väldigt låg nivå, då hyresgästerna ansvarar för mycket underhåll enligt hyresavtal. Kommande underhållsbehov för fastighetsägaren bedöms inte vara av större karaktär och åtgärdsbehov på Postgården 2 och Postgården 4 anpassas utefter dess bedömda framtidshorisont.

Övergripande tekniskt läge

Tekniska installationer är generellt i gott skick för samtliga fastigheter. Styrsystemen på Vasslan och Ängsbotten planeras att kopplas upp till driftens styrportal. Stor del av ansvaret för underhåll invändigt ligger på hyresgästerna. Under 2022 och 2023 planeras takpappen på Ängsbotten att bytas ut.

SWOT

Styrkor

- Ändamålsenliga lokaler i samtliga fastigheter i bolaget.
- God teknisk standard i Vasslan 4 och delvis Ängsbotten 8
- Bra läge för bilburna i samtliga fastigheter i bolaget.

Svagheter

- Hyresgäst har besittningsskydd i Postgården 2 och 4
- Begränsad återstående hyrestid (Postgården 2 och 4).

Möjligheter

- Belägna i pågående stadsutvecklingsprojekt (Ängsbotten 8)
- Ett av få centrala företagsområden i Stockholm (Vasslan 4)
- Korttidsförlängningar i Postgården 2 och Postgården 4. Ger möjlighet till förlängning av intäkter.

Hot

- Trafikverkets järnvägsplan försvårar och begränsar utvecklingen av fastigheten Ängsbotten 8

Hyresläge

Årstafältet (Postgården 2, Postgården 4 & 5, Vasslan 4):

Hyresnivåer för kontor i Årsta industri ligger i intervallet 1 600-1 900 kr/kvm och för lager ligger hyresnivåerna på 1 100 enligt diskussioner med mäklare Komfast. Fastigheternas hyresförutsättningar ligger i medel för området runt 1 300 - 1 600 kr/kvm för kontor, mycket beroende på standard av lokalen och avstående från besittningsskydd.

För lagerlokaler i fastigheten bör hyresbilden ligga på ca 1 100 – 1 200kr/kvm med tanke på standard och läge.

Norra Djurgårdsstaden (Ängsbotten 8):

Hyresnivåer för butik bedöms ligga i intervallet 1 000-1 500 kr/kvm efter diskussioner med mäklare Komfast. Hänsyn måste dock tas till att fastigheten har en begränsad tidshorisont vilket har en hämmande effekt på hyresnivån.

År 2020 hyrdes en lokal ut på plan +1 om 720 kvm (entresol) som secondhand-butik (tidigare nyttjad som grossistbutik). Hyresnivån är satt till 1 000 kr/kvm, vilket får anses bra sett till att lokalen ligger en våning upp och har stått tom ett antal år.

Uthyrningsmarknad

Huddingevägen (Vasslan 4):

Fastigheten ligger i ett eftertraktat läge för det segment som hyresgästen bedriver.

Norra Djurgårdsstaden (Ängsbotten 8):

Uthyrningsmarknaden är relativt god, men områdets stora utveckling och att byggnaderna ska rivas har en hämmande effekt. Utvecklingen i området bedöms dessutom tillskapa konkurrerande utbud av de lokalslag som fastigheten innehar.

Kommunikationsläget för fastigheten får anses bra, så lokalerna lämpar sig såväl för bilburna som för kollektivresande.

Målsättning 2023

Postgården 2 och 4

- Kundmöte med Martin & Servera för uppföljning av deras avflyttning
- Avstämningar med exploateringskontoret avseende förberedande aktiviteter för avveckling av byggnaden.
- Uppsägning av ev kvarstående hyresavtal i fastigheten för kommande avveckling.
- Erbjuda korttidsförlängningar med kvarvarande hyresgäster om förutsättningar för det finns.

Vasslan 4

- Säkerställa att hyresnivån för Office Depot är marknadsmässig.

Ängsbotten 8

- Utredda affärsmöjlighet i att driva fram en ny detaljplan.
- Utredda marknadshyran för livsmedelsbutik i området.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27