

Langobardia AB 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 2023/19
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**
STEM 2023/34
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Langobardia**
Sekretess
STEM 2023/79
- 7 Budget 2023 - Langobardia**
STEM 2023/57
- 8 Affärsplan 2023 - Langobardia AB**
Sekretess
STEM 2023/68
- 9 Övrigt**

Langobardia AB

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 Langobardia AB

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

Anmälades 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 Langobardia AB 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

Langobardia AB

Org nr. 556681-4470

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	4 105	4 560	-455	4 282	3 420
Summa rörelsens intäkter	4 105	4 560	-455	4 282	3 420
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-1 782	-1 973	191	-1 747	-1 691
Administrativa kostnader	-228	-212	-16	-208	-198
Löpande underhåll	-133	-400	267	-400	-506
Planerat underhåll	0	0	0	-741	-1 435
Summa rörelsens kostnader	-2 143	-2 585	442	-3 096	-3 830
Avskrivningar	-562	-617	55	-561	-796
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 400	1 358	42	625	-1 206
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-35	-37	2	-34	-34
Summa finansiella intäkter och kostnader	-35	-37	2	-34	-34
Resultat efter finansiella poster	1 365	1 321	44	591	-1 240
Koncernbidrag	-292	0	0	0	803
Skatt	-210	-273	63	-122	23
Årets resultat	863	1 048	107	469	-414

Langobardia AB
Org nr 556681-4470

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 Dikesrenen 18 i Stockholm. I byggnaden finns 3 985 kvm uthyrningsbar yta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 räkenskapsåret

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

Ägarförhållanden

Langobardia AB, organisationsnummer 556681-4470, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 5 maj 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	4 105	3 419	4 445	4 004
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 364	-1 241	-386	-774
Balansomslutning	tkr	7 438	6 655	6 511	5 976
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	100	48	148
Aktieägartillskott		700	700
Årets resultat	—	<u>-415</u>	<u>-415</u>
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	333	433
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	333	433
Årets resultat	—	<u>863</u>	<u>863</u>
Eget kapital 2022-12-31	<u>100</u>	<u>1 196</u>	<u>1 296</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	333 457
Årets vinst	<u>863 278</u>

kronor 1 196 735

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att

i ny räkning överförs 1 196 735

kronor 1 196 735

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 105	3 419
		<u>4 105</u>	<u>3 419</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 144	-3 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-562	-796
		<u>-2 706</u>	<u>-4 626</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 706	-4 626
Rörelseresultat		1 399	-1 207
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-35	-34
		<u>-35</u>	<u>-34</u>
Summa resultat från finansiella poster		-35	-34
Resultat efter finansiella poster		1 364	-1 241
Bokslutsdispositioner	5	-291	803
Skatt på årets resultat		-210	23
		<u>-501</u>	<u>826</u>
Årets resultat		<u>863</u>	<u>-415</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	6 563	5 786
Inventarier, verktyg och installationer	3	264	357
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	408	203
		<hr/>	<hr/>
		7 235	6 346
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		<hr/> 7 235	<hr/> 6 346
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		71	91
Aktuella skattefordringar		92	92
Övriga kortfristiga fordringar		15	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	14
		<hr/>	<hr/>
		203	309
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		<hr/> 203	<hr/> 309
Summa tillgångar		<hr/> 7 438	<hr/> 6 655

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		333	748
Årets resultat		863	-415
		1 196	333
Summa eget kapital		1 296	433
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 228	1 018
Summa avsättningar		1 228	1 018
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192	72
Skulder till koncernföretag		3 550	3 908
Övriga skulder		144	319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 028	905
Summa kortfristiga skulder		4 914	5 204
Summa eget kapital och skulder		7 438	6 655

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

From 5 maj 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 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 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
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.

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	9 875	9 091
Årets aktivering	<u>1 246</u>	<u>784</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 121	9 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 089	-3 386
Årets avskrivningar	<u>-469</u>	<u>-703</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 558	-4 089
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 563</u>	<u>5 786</u>

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267	2 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267	2 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 910	-1 817
-Avskrivningar	-93	-93
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 003	-1 910
Utgående restvärde enligt plan	<u>264</u>	<u>357</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntor koncernföretag	-35	-34
Summa	<u>-35</u>	<u>-34</u>

Not 5 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnat koncernbidrag	-291	-803
Summa	<u>-291</u>	<u>-803</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	203	-
Under året nedlagda kostnader	1 451	987
Omföring till byggnad	-1 246	-784
Utgående nedlagda kostnader	<u>408</u>	<u>203</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 - Langobardia

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Dikesrenen 18, Västberga

Bolaget innehar en tomträtt i Västberga industriområde. Byggnaden innehåller kontor och lager. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 4 000 kvadratmeter. Byggnaden är byggd 1950 och har ett taxeringsvärde på 18,8 miljoner.



S:t Erik Markutveckling
Langobardia AB

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Investeringar

Beslutade av styrelsen under 2022

Inga investeringar beslutade av styrelsen.

Investeringar – Beslutade av VD under 2022

VD har avropat rivning av fuktskadade väggar i källare för 450 tkr.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

I början av året uppdagades att avloppsrör i källaren är sönderrostade. Arbetet med att slutföra reparationen av sönderrostade avloppsrör i källaren är avslutad. Även fuktskador på inredning upptäcktes då det stått vatten under uppreglat golv. Rivning av vattenskadad inredning är klar. Ärendet har anmälts till försäkringsbolaget. Inträngning av vatten har även skett pga. undermålig dränering och undermåligt dagvattensystem. Åtgärd sker i samband med kommande års dagvattenprojekt.

Bolaget har beslutat att skjuta fram projekt med utbyte av utvändiga dagvattenrör till kommande år för att prioritera akuta problem med avloppen i källaren. Projektering av dagvattenprojektet har skett under hösten 2022.

Utbyte av uttjänta belysningsarmaturer i källaren har utförts.

Uthyrning och hyresgäster

Fastigheten har under året haft tre vakanta objekt om 975 kvm lager, lager 118 kvm samt 160 kvm kontor. Hyresavtal har tecknats på 160 kvm kontor med inflyttning 2022-11-01. Även lager om 118 kvm har hyrts ut under hösten.

Källarvåningen har vi medvetet avvaktats något med, för att hantera avloppsproblemen och fuktskadorna. Under hösten har ett antal förfrågningar inkommit, och Bolaget har ambitionen att teckna hyresavtal i början av 2023.

Efter lång tid av betalningssvårigheten för hyresgästen A-led har bolaget sagt upp hyresgästen. Hyresgästen har lämnat sina två lokaler, och Bolaget har tecknat en avbetalningsplan för utebliven hyresbetalning. Bägge lokalerna har hyrts ut, både till ny hyresgäst likväl som befintlig som utökat sin förhyrning i byggnaden.

Under året har Bolaget slutfört omförhandling med Drift- och underhållsvaruhuset som förlängt hyresavtalet avseende lagerlokal med ny hyra på 1 400 kr/kvm.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej på- börjat
Slutföra åtgärd för dag- och spillvattenproblematiken utifrån framtagna utredning.			x
Hyra ut vakanta lokaler		x	
Omförhandla hyresavtal till marknadsmässiga villkor	x		

Åtgärd av dag- och spillvattenproblematik har skjutits fram till 2023 då problem med fukt och avlopp i källarvåningen har prioriterats under 2022.

Framtid och utveckling

Inga utvecklingsprojekt pågår för fastigheten.

Åsa WigfeldtÅsa 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 Langobardia AB 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

Langobardia AB

Org nr. 556681-4470

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5 391	4 105	3 420
Summa rörelsens intäkter	5 391	4 105	3 420
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-1 823	-1 782	-1 691
Administrativa kostnader	-227	-228	-198
Löpande underhåll	-400	-133	-506
Planerat underhåll	-390	0	-1 435
Summa rörelsens kostnader	-2 840	-2 143	-3 830
Avskrivningar	-664	-562	-796
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 887	1 400	-1 206
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-156	-35	-34
Summa finansiella intäkter och kostnader	-156	-35	-34
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 731	1 365	-1 240
Bokslutsdispositioner	0	-292	803
Skatt	-357	-210	23
Periodens resultat	1 374	863	-414

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Stambyte insida av fastighet	200 tkr
Renovering av lokal pga vattenskada	100 tkr
Utbyte av belysningsarmatur till LED	70 tkr

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

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 - Langobardia AB

Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Langobardia AB godkänns.

Ärendet

Dikesrenen 18



Fastighetsbeskrivning

Ägare:	Langobardia AB
Org.nr:	556681-4470
Byggår:	1950
Förvärvsår:	2014
LOA:	3 957 kvm
Taxeringsvärde (2019):	18,85 mnkr
Marknadsvärde (2022/2023):	69 mnkr

S:t Erik Markutveckling
Langobardia AB

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
sterikmark.se

Elförbrukning (2022): 82,62 MWh/år (20,9 kWh/kvm)
Värmeförbrukning 2022): 333,5 MWh/år (84,3 kWh/kvm)

Allmän information

Dikesrenen 18 ligger i Västberga industriområde och uppfördes 1950. Fastigheten består av en byggnad och är anpassad för lager- och kontorsverksamhet. Intilliggande fastigheter är av samma typ.

Dikesrenen 18 förvärvades av S:t Erik Markutveckling 2014 i samband med förvärvet av ett bolag med två fastigheter i Slakthusområdet.

Västberga industriområde stadsplanerades 1943 och är idag Stockholms största industri- och terminalområde och södra Stockholms viktigaste godsterminal. Områdets inriktning ska fortsatt vara ett industri- och företagsområde, det finns i dagsläget inga planer att omvandla det till bostadsområde.

Fastigheten ligger bra till kommunikationsmässigt med närhet till Essingeleden och Södra länken och ca 800 meter till tunnelbanestationen Midsommarkransen.

Målsättningen är att behålla fastigheten tillsvidare med möjligheter att använda den i en bytesaffär.

Vision

Fastigheten som är belägen i ett av staden utpekade verksamhetsområde, är väl förvaltat och utgör ett attraktivt objekt i en bytesaffär.

Affärsidé

Öka driftnettot och skapa ett attraktivt bytesobjekt.

Övergripande ekonomiskt läge

Hysesnivån i fastigheten har successivt ökat i samband med omförhandlingar och nyuthyrning. Idag ligger snitthyran på drygt 1 200 kr/kvm. Nytecknade avtal skriv på runt 1 500 – 1 800 kr/kvm. För närvarande finns en vakant lokal, på 975 kvm. Mäklarföretaget Komfast är anlitate för att vara behjälpliga med uthyrningsarbetet.

Det har genomförts större underhållsarbete i fastigheten vilket delvis kommer fortsätta efter 2023.

Övergripande tekniskt läge

Lasthissen i fastigheten kommer under 2023 behöva moderniseras. Den har uppnått sin tekniska livslängd, och drabbas nu av återkommande driftsstopp.

Byggnadens dagvattensystem är i behov av utbyte. Projektering är påbörjad och projektet planeras utföras under 2023.

Delar av taket kommer behövas läggas om samt avloppstammar i byggnaden behöver bytas ut. De underhållsarbetena har planerats kommande år.

SWOT

Styrkor

- Bra läge nära innerstan
- Attraktiva storlekar på lokalerna
- Ett av få centrala företagsområden i Stockholm

Svagheter

- Sämre standard på vissa lokaler
- Eftersatt underhåll bestående av dag- och spillvattenproblematik samt behov av hissbyte.
- Begränsad möjlighet till parkering
- Hiss saknas i kontorstrapphuset.

Möjligheter

- Potential för höjning av hyror då en del avtal har låg hyra i förhållande till hyresläget.

Hot

- Hyresgäster består delvis av små enskilda företag, som är känsligare för konkurser.
- Risk att problematiken med dag- och spillvatten drar ut på tid och kostnader.

Hyresläge

Hyresnivåer för kontor i Västberga industriområde ligger i intervallet 1 500 – 1 900 kr/kvm och för lätt industri/lager/verkstad bör hyresnivåerna ligga i snitt runt 1 400kr/kvm enligt diskussioner med Mäklare Komfast.

Vi anser att fastighetens hyresförutsättningar för kontor ligger i intervallet 1 500 - 1 900 kr/kvm beroende på standarden för lokalen.

För lagerlokaler i fastigheten bör hyresbilden vara ca 1 300 kr/kvm med tanke på standard och var i fastigheten lokalen är placerad (hissbehov).

Uthyrningsmarknad

Fastigheten ligger bra till kommunikationsmässigt med närhet till E20 (Essingeleden) och Riksväg 75 (Södra länken). Kommunikationsläget är bra för bilburen verksamhet dock är det ont om parkeringar. Det är inte lika bra för kollektivresande. Det finns två lastkajer i fastigheten.

Uthyrningsmarknaden i området är relativt god. I dagsläget finns det inte några utvecklingsplaner i området varför det inte bör tillkomma något större konkurrerande utbud av de lokalslag som fastigheten innehar.

Målsättning 2023

- Slutföra åtgärd för dag- och spillvattenproblematiken utifrån framtagna utredning.
- Beställa modernisering av lasthiss. Behöver samordnas med hyresgästernas behov.
- Hyra ut vakanta lokaler.
- Omförhandla hyresavtal till marknadsmässiga villkor.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27