

Fastighets AB Valsverket 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 2023/26
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**
STEM 2023/41
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Valsverket**
Sekretess
STEM 2023/81
- 7 Budget 2023 - Valsverket**
STEM 2023/59
- 8 Affärsplan 2023 - Valsverket**
Sekretess
STEM 2023/70
- 9 Övrigt**

Nr 5/2022

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

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. Uthyrning av lokaler för parti- och detaljhandel till Bauhaus

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-18. *Sekretessbelagt enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap 1§, 19 kap 3§ och 31 kap 16§ 1 st.*

Styrelsen beslutade följande:

VD får i uppdrag att gå vidare med uthyrningen och teckna hyresavtal med Bauhaus & Co KB.

§ 6. 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 Valsverket 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 Valsverket

Org nr. 559083-1896

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021	
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	2 705	7 165	-4 460	7 130	1 203	Not 1
Summa rörelsens intäkter	2 705	7 165	-4 460	7 130	1 203	
Rörelsens kostnader						
Driftskostnader	-4 874	-5 474	600	-4 792	-3 930	
Administrativakostnader	-224	-76	-148	-154	-92	
Löpande underhåll	-375	-300	-75	-400	-687	
Planerat underhåll	-153	-250	97	-414	-300	
Summa rörelsens kostnader	-5 626	-6 100	474	-5 760	-5 009	
Avskrivningar	-711	-711	0	-711	-652	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-3 632	354	-3 986	659	-4 458	
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter	1	0	1	0	0	
Räntekostnader	-473	-414	-59	-414	-235	
Summa finansiella intäkter och kostnader	-472	-414	-58	-414	-235	
Resultat efter finansiella poster	-4 104	-60	-4 044	245	-4 693	
Koncernbidrag	8 462	0	0	0	0	
Skatt	-922	12	-934	-51	919	
Årets resultat	3 436	-48	-4 978	194	-3 774	

De två åtgärderna inom planerat underhåll:

Sign Cost inför förhyrning av lokal Bauhaus

89 tkr

Energideklaration

64 tkr

Noter:

1) Hyresgästen flyttade in senare än beräknat

Fastighets AB Valsverket
Org nr 559083-1896

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 och förvalta samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Valsverket 10, belägen i Ulvsunda, Stockholms kommun.

Avsikten med förvärvet var att säkra plats för allmänna ändamål såsom skola inom stadsutvecklingsområdet Ulvsunda.

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 räkenskapsåret

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

Ägarförhållanden

Fastighets AB Valsverket, organisationsnummer 559083-1896, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 30 mars 2021. 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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	2 705	1 203		
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 105	-4 692	-6	-11
Balansomslutning	tkr	56 120	57 202	58	51

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	1	51
Aktieägartillskott	-	5 429	5 429
Årets resultat	—	-3 774	-3 774
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	50	1 656	1 706
 Ingående eget kapital 2022-01-01	 50	 1 656	 1 706
Aktieägartillskott	-	2 000	2 000
Årets resultat	—	3 436	3 436
Eget kapital vid årets utgång	50	7 092	7 142

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 656 387
Årets vinst	3 435 528
kronor	7 091 915

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	7 091 915
kronor	7 091 915

Resultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning		2 705	1 203
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 627	-5 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-711	-652
Summa rörelsens kostnader		-6 338	-5 661
Rörelseresultat		-3 633	-4 458
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-473	-234
Summa resultat från finansiella poster		-472	-234
Resultat efter finansiella poster		-4 105	-4 692
Bokslutsdispositioner	3	8 462	-
Skatt på årets resultat		-921	918
Årets resultat		<u>3 436</u>	<u>-3 774</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	54 759	55 470
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	68
		<u>54 759</u>	<u>55 538</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		-	920
		<u>-</u>	<u>920</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 759</u>	<u>56 458</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		-	371
Övriga kortfristiga fordringar		891	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		470	45
		<u>1 361</u>	<u>744</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 361</u>	<u>744</u>
Summa tillgångar		<u>56 120</u>	<u>57 202</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 eller förlust		3 656	5 430
Årets resultat		3 436	-3 774
		7 092	1 656
Summa eget kapital		7 142	1 706
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3	1
Summa avsättningar		3	1
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131	431
Skulder till koncernföretag		48 191	53 614
Aktuella skatteskulder		128	-
Övriga skulder		55	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470	1 395
Summa kortfristiga skulder		48 975	55 495
Summa eget kapital och skulder		56 120	57 202

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2021:1.

Koncernförhållanden

From 30 mars 2021 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 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 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 saldonerna 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 när 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

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

De intäkter företaget erhållit för sålda varor och tjänster i huvudverksamheten under räkenskapsåret.

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnad till koncernföretag	473	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	2
Summa	<u>473</u>	<u>234</u>

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållet koncernbidrag	8 462	-
Summa	<u>8 462</u>	<u>0</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 918	-
Inköp	-	35 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 918	35 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-652	-
Årets avskrivningar	-711	-652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 363	-652
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 204	-
Inköp	-	20 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 204	20 204
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 759</u>	<u>55 470</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	68	-
Under året nedlagda kostnader	-	68
Omfört till kostandsprojekt	-68	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>68</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredric Havrén
Auktoriserad revisor

Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2022 - Valsverket

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Valsverket 10, Ulvsunda

Bolaget förvärvades den 30 mars 2021. Bolaget innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda, bebyggd med en lager/logistikbyggnad. Förvärvet var den sista delen i en bytesaffär från 2017. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 16 000 kvadratmeter. Byggnaden är byggd 1960 och har ett taxeringsvärde på ca 101,2 mnkr.



Investeringar

Beslutade av styrelsen under 2022

Inga investeringar beslutade av styrelsen.

Investeringar – Beslutade av VD under 2022

Inga investeringar beslutade av VD.

Förvaltning och byggprojekt

Fastigheten värms idag upp med olja. Bolaget utreder frågan och eventuella åtgärder med hänsyn till byggnadernas korta återstående livslängd.

Bolaget har sagt upp samtliga larmavtal som tecknades för byggnaden när den stod nästintill tomställd.

Bolaget har skickat in bygglov avseende ändrad användning till byggvaruhandel.

Uthyrning och hyresgäster

Samtliga tidigare hyresgäster avflyttade 2022-09-30.

Bolaget har under året fört dialog med Bauhaus gällande flytt av verksamheten från Gjutmästaren till Valsverket och hyresavtal är tecknat. Förhyrningen sträcker sig till 2027-06-30 med möjlighet till 12 månaders förlängning och med avstående från besittningsskydd. Förutsättningar för en förlängning är beroende av exploateringskontorets tidplan för övertagande av fastigheten inför kommande rivning. Hyresgästen erhåller hyresrabatter motsvarande ca 1 årshyra, avseende period för iordningställande av lokalerna. Iordningställandet finansieras helt genom hyresgästen själv. Parterna tecknade hyresavtal i slutet av 2022. Tillträdet villkoras av godkänt avstående av hyresnämnden, samt godkända bygglov.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej på- börjat
Hyra ut vakanta ytor i tillfälliga korttidsavtal med avstående från besittningsskydd.	x		
Utreda möjligheter till att flytta hyresgäst(er) från Gjutmästaren 6 i samband med att den behöver evakueras.	x		
Hyra ut vakanta ytor med längre avtal med avstående från besittningsskydd.	x		
Utreda möjligheten till att ersätta oljepannorna med annan uppvärmning.	x		
Lyfta frågan med exploateringskontoret kring tomtmark norr om fastigheten och möjlighet att arrendera den.			x
Se över alla parkeringsmöjligheter och skydda fastigheten mot möjliga hot som sker i närområdet.	x		

Frågan om exploateringskontorets tomtmark norr om fastigheten följdes inte upp, då ny hyresgäst inte gjorde anspråk på den marken.

Framtid och utveckling

Bolaget för dialog med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren kring tidplan för fortsatt stadsutveckling och planerad etablering av skola på tomträten. Bolaget kan utifrån nuvarande förutsättningarna hyra ut lokalerna fram till mitten av 2027 i avvaktan på försäljning till exploateringsnämnden, avveckling av industribyggnaderna och genomförande av planerad skolbyggnation.

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 Fastighets AB Valsverket 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 Valsverket

Org nr. 559083-1896

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	13 955	2 705	1 203
Summa rörelsens intäkter	13 955	2 705	1 203
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-3 731	-4 874	-3 930
Administrativa kostnader	-370	-224	-92
Löpande underhåll	-50	-375	-687
Planerat underhåll	0	-153	-300
Summa rörelsens kostnader	-4 151	-5 626	-5 009
Avskrivningar	-711	-711	-652
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	9 093	-3 632	-4 458
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	1	0
Räntekostnader	-1 338	-473	-235
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 338	-472	-235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	7 755	-4 104	-4 693
Bokslutsdispositioner	0	8 462	0
Skatt	-1 597	-922	919
Periodens resultat	6 158	3 436	-3 774

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

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 – Valsverket 10

Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB Valsverket godkänns.

Ärendet



Fastighetsbeskrivning

Ägare:	Fastighets AB Valsverket
Org.nr:	559083-1896
Byggår:	1962
Förvärvsår:	2021
LOA:	16 120 kvm
Taxeringsvärde:	101 200 000 kr
Marknadsvärde:	300 mnkr (årsskiftet 2022-2023)
Elförbrukning:	357,7 MWh (22,2 kWh/kvm) (2022)
Oljeförbrukning:	24 840 liter (16 kWh/kvm) (2022)

Allmän information

Valsverket 10 ligger i Ulvsunda industriområde och uppfördes 1962 för kontor och lagerverksamhet. Fastigheten består av två byggnader, varav ett kontorshus om ca 6 600 kvm med lager och ett

showroom på bottenvåningen. Resterande del är en lagerbyggnad om ca 9 520 kvm som tidigare använts som byggvaruhandel av bl. a Dahl Sverige AB samt K-rauta.

Fastigheten förvärvades genom en bytesaffär med Sagax 2018 och tillträdde våren 2021. Syftet med förvärvet var att möjliggöra plats för en skola i stadsutvecklingsområdet Bällsta Hamn, vilket är planerat till runt 2027. Bolaget har tecknat ett hyresavtal med Bauhaus till 2027 som flyttar sin butik för byggvaruhandel från Gjutmästaren och planerar starta verksamheten september/oktober 2023. Bolaget arrenderar ett markområde i anslutning till fastigheten som ingår i förhyrningen.

Tvärbanans Kistagren är utbyggd och öppnad och station Norra Ulvsunda ligger inom gångavstånd. Stationen är en knutpunkt mellan tvärbanelinjerna Solna- och Kistagrenen. Idag stannar både tvärbanan och bussar i närheten av fastigheten.

Fastigheten ligger ett stenkast från flygplats och Bromma Bromma Blocks som idag har ca 80 butiker och ett flertal restauranger, caféer samt livsmedel (ca 500 meter).

Vision

Fastigheten har gett plats för en ny skola i stadsutvecklingsområdet Bällsta Hamn.

Affärsidé

Bibehålla byggnaderna uthyrda för god lönsamhet i avvaktan på kommande försäljning till exploateringsnämnden.

Övergripande ekonomiskt läge

Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Bauhaus med avstående från besittningsskydd. Under 2023 kommer hyresgästen iordningställa lokalen för flytt av sin butik från Gjutmästaren. Under denna period är hyran nedsatt och hyresgästen erlägger hyra fr o m Q4 2023.

Drift- och underhållskostnader har i stor utsträckning lagts på hyresgästen. Bolaget ansvarar huvudsakligen för byggnadens tak samt infrastruktur. Underhåll och investering avvägs utifrån fastighetens tidshorisont.

Övergripande tekniskt läge

Den tekniska statusen på fastigheten är i stort sett god. Med tanke på fastighetens ålder har den inom vissa områden nått till sin tekniska livslängd men fungerar efter viss "handpåläggning". Vissa delsystem måste ändå ses över, moderniseras och säkerställas. Fastigheten värms idag med oljeeldning, vilket får hanteras mot bakgrund av fastighetens begränsade livslängd.

Arbete med revisions- och myndighetsbesiktningar sker löpande och eventuella anmärkningar åtgärdas.

SWOT

Styrkor

- Bra läge för handel
- Kommande starkt kassaflöde
- Centralt läge för logistik
- Lagerlokalerna har bra takhöjd och inlastningsmöjligheter
- Närhet till spårbunden trafik i form av tvärbana

Svagheter

- Byggnadens tekniska standard
- Avstående från indirekta besittningsskyddet
- Begränsat antal parkeringsplatser
- Stora sättningar på fastigheten

Möjligheter

- Försening i planprocessen kan möjliggöra längre hyrestider

Hot

- Pågående detaljplanearbetet påverkar avtalstider och hyresnivåer på ett negativt sätt
- Kontorsytorna överdimensionerade sett till efterfrågan
- Inbrott och skadegörelse i samband med Ulvsundaområdets utveckling

Hyresläge

Hyresnivåer i Ulvsunda/Västerort ligger i intervallerna nedan enligt marknadshyresundersökning CityMark, Savills och dialog med Mäklare Komfast.

Kontor:	1 400 – 2 000 kr/kvm (sämre standard)
	2 500 - 3 200 kr/kvm (högre standard)
Lager:	800 - 1 000 kr/kvm
Butik:	1 100 - 1 500 kr/kvm

Fastighetens goda strategiska läge för logistikverksamhet gör att vi bedömer att marknadshyran för kontor är högt för området, ca 1 250 kr/kvm. Lagerlokalerna är både av kall och varmmodell, och med varierande takhöjder. Hyresnivån för lagerytorna med låg takhöjd bedöms till ca 600 kr/kvm. Lagerytorna med hög takhöjd bedöms ligga i intervallet 800 kr/kvm - 1250 kr/kvm beroende på om de är uppvärmda eller inte. Hyresnivån är även påverkad av lokalens standard. Hyresnivån för butik bedöms ligga på ca 1 300 kr/kvm.

Uthyrningsmarknad

Uthyrningsmarknaden för fastigheten är relativt god, men områdets stora utveckling, korta avtalstider och att utvecklingen är i tidigt skede kan ha viss hämmande effekt.

Fastighetens strategiska läge vad det gäller lager och distribution är attraktivt.

Målsättning 2023

- Driftsätta fastighetens funktioner för kommande tillträde av ny hyresgäst
- Ha kontinuerlig dialog med hyresgästen under deras iordningställande, granska samt godkänna hyresgästens ombyggnationsförslag.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27