

MRP 2017-2020
Stadsbackenkoncernen
Midlanda Fastigheter AB

TIMRÅ KOMMUN Kommunledningskontoret	
2016 -11- 0 4	
Dnr.	Dpl.

Bolagets uppgift

Sundsvalls (84%) respektive Timrås kommun (16%) är gemensamt ägare till Midlanda Fastigheter AB. Ägarnas ändamål med Midlanda Fastigheter AB är att genom detta bolag skapa förutsättningar för en långsiktig och hållbar satsning på Sundsvall Timrå Airport och dess verksamhet.

Flygplatsens verksamhet är viktig för att regionen ska kunna fortsätta att utvecklas som en viktig svensk exportregion där nationell och internationell tillgänglighet är av vital betydelse, samt att säkra transportinfrastrukturen i regionen med avseende på såväl personbefordran som godsfrakt.

Midlanda Fastigheter AB har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta Sundsvall Timrå Airports byggnader och mark, och samverka med dotterbolaget Midlanda Flygplats AB som ansvarar för den löpande flygplatsverksamheten.

Bolagets bidrag till strategin i dokumentet RIKARE (Relationer, Infrastruktur, Kompetens, Attraktivitet, Region, Effektiv kommun) som gäller för alla förvaltningar och bolag i Sundsvalls kommun kan sammanfattas med följande text:

- Relationer: Bolaget bildades för en regional samverkan inom flygverksamheten
- Infrastruktur: Flygplatsen är till för att åstadkomma en bra infrastruktur i regionen
- Kompetens: Flygplatsen utbildar flygtekniker via Timrå Gymnasiums skola
- Attraktivitet: Flygplatsen gör hela regionen attraktivare för företag och boende
- Region: Flygplatsen är givetvis viktig för regionen
- Effektiv kommun: Flexibilitet uppnås med många alternativ för kollektivtrafik

Investeringsredovisning

Port till hangar 5 är ålderstigen och i dåligt skick varför den är nödvändig att byta ut, det går inte längre att få tag på reservdelar till porten. Hangaren hyrs ut till hyresgäster på flygplatsen. Behov finns även för utbyggnad av biluthyrnings/kundparkering. En förprojektering för att anlägga en ny brandövningsplats, flygplatsen har idag problem med befintlig brandövningsplats.

Se Excell Midlanda Fastigheter AB_MRP 2017-20.

Ekonomisk analys

De antaganden som är gjorda i budgeten för 2017-2020 är att fastighetsbolaget siktar på att nå ett nollresultat (exklusive nedskrivning/resultat från

MRP 2017-2020
Stadsbackenkongern
Midlanda Fastigheter AB

dotterbolaget). Det innebär att bolaget hyr ut byggnader och mark till dotterbolaget för en summa som motsvarar kostnaderna i bolaget. Kostnaderna i bolaget är styrelsearvode, VDs lön, administrativa kostnader, försäkring av egendom, revisionskostnader, vissa utredningskostnader samt avskrivningar och räntor för investeringar.

Intäkterna i bolaget bedöms bli något högre 2017 jämfört med 2015, vilket beror på ökade hyresintäkter för byggnader och mark som hyrs ut till dotterbolaget. De externa kostnaderna bedöms däremot bli lägre 2017 jämfört med 2015 vilket dels beror på lägre kostnader för VD. Det beror även på att resultatet under 2015 belastades av kostnader för jurister i samband med utredning SGEI. Ökade kapitalkostnader jämfört med 2015.

Under 2016 bedöms intäkterna bli högre jämfört med 2017, vilket beror på att Midlanda Fastigheter sålde mark till både LFV och Bengtssons flygservice. De externa kostnaderna bedöms bli något lägre vilket beror på lägre kostnader för VD. Kapitalkostnaderna bedöms öka under 2017.

Bolaget har ett eget kapital på ca 5 Mkr vilket ger en marginal för avvikelser mot budget.

De risker som finns är till största delen kopplat till flygtrafiken som påverkar dotterbolagets resultat. Målet för dotterbolaget är dock att om möjligt ha en budget i balans så att ägartillskott inte behövs i verksamheten. Detta är en bit bort i dagsläget.

Då dotterbolaget redovisar underskott skall dessa täckas av moderbolaget som i sin tur får täckning från ägarna, vilket sker i enlighet med ett SGEI beslut från EU.

Bolagen bedömer att föreslagen investeringsnivå för bolagen under en treårsperiod är tillräcklig för att hålla flygplatsen i bra skick.

Verksamhet

Marknad

Se dotterbolagets marknadsanalys.

Kunder

Midlanda Fastigheter AB har en kund och det är Midlanda Flygplats AB

MRP 2017-2020
Stadsbackenkonserten
Midlanda Fastigheter AB

Medarbetare

Inga anställda finns i bolaget då VD tjänsten hyrs in till 20 % från Norra Kajen Exploatering AB. Även ekonomi- och administrationstjänst hyrs in via Midlanda Flygplast AB.

Antal	2016-12-31	2017-12-31	2020-12-31
Tillsvidareanställda:			
Män			
Kvinnor			
Totalt			
Visstidsanställda:			
Män			
Kvinnor			
Totalt			
Inhyrd personal:	0.6	0.5	0.5
Män			
Kvinnor			
Totalt			

Framtids- och utvecklingsanalys

Hot:

Flygets utveckling på orten är av väsentlig betydelse även för fastighetsbolaget. Minskar verksamheten på flygplatsen kommer efterfrågan av lokaler att minska och vice versa om flygverksamheten ökar.

Det som långsiktigt kan påverka flygets utveckling är bland annat, flygets miljöpåverkan men även transportalternativens utveckling.

Viktiga frågor för bolaget är att se till att miljöfrågorna hanteras på ett ansvarsfullt sätt (reningsverk, glykol, brandsläckning mm)

En ny miljöprövning måste ske för flygplatsen under 2017-2018. Vilka nya krav som kommer att ställas på anläggningarna och verksamheten är det förtidigt att ha en uppfattning om.

Ett specifikt hot för Midlanda Fastigheter AB är en låg uthyrningsgrad, d.v.s. fler tomma lokaler

Möjligheter:

Det finns en generell trend i världen och i Sverige specifikt att resandet ökar. Framförallt utlandstrafiken kommer sannolikt att öka i framtiden. Mid

MRP 2017-2020

Stadsbackenkoncernen

Midlanda Fastigheter AB

Midlanda Flygplats AB har lyckats öka passagerarantalet under året vilket är positivt.

Flygtrafikövervakning av Örnsköldsviks flygplats sker idag från Midlanda via fjärrövervakning. Luftfartverket bygger ut kapaciteten på Midlanda för att kunna övervaka flera flygplatser.

Vid längre resor finns få alternativ till flyget som både är snabbt och säkert.

Flygplatsen bedöms även intressant för lokalisering av nya hyresgäster. Förfrågningar för att köpa mark i anslutning till flygplatsen finns.

Viktiga händelser

-En SGEI (Services of General Economic Interest) ansökan har godkänts av EU där ägarna har tillstånd att täcka underskotten i verksamheten fram till år 2023 .

-Ombyggnad av huvudterminalen är snart klar för att tillgodose kraven på ny säkerhetskontroll samt anpassa lokalerna för att samla all personal i huvudterminalen.

Luftfartsverket (LFV) har köpt mark från bolaget för att bygga ut Remote Control Tower tekniken på Midlanda.

Bengtsson Flygservice AB har köpt mark av bolaget .

NP3 har ansökt om att få köpa mark kring sin fastighet (gamla terminalen)

Bolagets övriga mål

Processmål	Ambition 2017 jmf med 2016 ↗/⇒/↘	Vad görs under perioden för att nå målen? Redovisa aktiviteter och åtgärder för att nå målet	Kommentarer T.ex. varför målet inte nåtts eller överträffats hittills, trendutveckling etc.
1. Ta fram ett anläggningsregister med långsiktig underhållsplan/avvecklingsplan för byggnader och anläggningarna under 2014.	⇒	Klart	Sammanställt befintligt material i samarbete med driftbolaget

MRP 2017-2020
Stadsbackenkoncernen
Midlanda Fastigheter AB

Processmål	Ambition 2017 jmf med 2016 ↗/⇒/↘	Vad görs under perioden för att nå målen? Redovisa aktiviteter och åtgärder för att nå målet	Kommentarer T.ex. varför målet inte nåtts eller överträffats hittills, trendutveckling etc.
2. Se över energiförbrukningen i byggnaderna 2014	⇒	klart	Klart
3. Ta fram andel av uthyrningsbart varmhållt fastighetsbestånd skall hyras ut under 2014.	⇒	Klart	Klart
4. Ta fram andel av uthyrningsbart bestånd som skall vara uthyrt under 2015 och framåt.	⇒	Pågår	Arbetet utförs tillsammans med dotterbolaget
5. Hitta nyckeltal för lokaleffektivitet för egen verksamhet	⇒	Pågår	Arbetet utförs tillsammans med dotterbolaget
6. Att bolaget skall generera ett 0-resultat över tid.	⇒	Åtgärdas vid bokslut	Budgeteras för ett 0-resultat
7. Att följa upp och stötta dotterbolaget i sin verksamhet	⇒	Kontinuerlig	Dialog pågår ständigt

Mätning och uppföljning av bolagets mål
 Uppföljning görs vid T1, T2 och vid årets slut.

Indikatorer för att mäta målen

Indikator	Utfall 2016	Mål 2017	Mål (2018, 2020)	Jäm-förelsetal
Antal träffar med Dotterbolaget	20	20	20	
Utreda vilka byggnader som skall	1 st avyttrad	1 st avyttrad	Utredning klar	

MRP 2017-2020
Stadsbackenkncernen
Midlanda Fastigheter AB

behållas				
uthyrningsgrad				Tas upp 2017 då ny fastighetsorganisation finns inarbetad i dotterbolaget
Marknadsföra området				Tas upp med dotterbolaget 2017

Ägardirektiv

Ägardirektiv (kortfattat)	Vad görs under perioden för att uppfylla direktiven
Midlanda Fastigheter AB skall äga, förvalta och utveckla fastigheter och infrastruktur med tillhörande fysiska anläggningar kopplat till flygplatsverksamheten vid Sundsvall Timrå Airport. Inom begreppet förvaltning och utveckling ingår också ansvar för investeringar i fastigheter och infrastruktur.	En investering som syftar till att samla all personal i huvudterminalen är snart genomförd. Underhållsinvesteringar pågår i portar och driftsystem. Kylanläggning insatt i huvudterminalen
Verksamheten skall utgå från en hållbar utveckling inom områden ekonomi, miljö och social hållbarhet.	Utveckling pågår i mot en miljövänligare flygplats där el-bilar använd och kan tankas, glykol från avisning av flygplan tas omhand, samt nya bränslen till brandövningsplatsen tas fram. En miljöprövning av flygplatsen förbereds
Bolaget skall vidare utgöra ägare av driftsbolaget Midlanda Flygplats AB och i den rollen ansvara för styrning och uppföljning av driftsbolagets verksamhet.	Samordning av vissa styrelsemöten Styrelsen godkänner alla budgetar, uppföljningar och skrivningar innan leverans till Stadsbacken och respektive fullmäktige Styrelsen följer månadsvis den ekonomiska utvecklingen i båda bolagen

MRP 2017-2020
Stadsbackenkonserten
Midlanda Fastigheter AB

Ägardirektiv (kortfattat)	Vad görs under perioden för att uppfylla direktiven
Bolaget skall stödja driftsbolaget i utvecklingen av Sundsvall Timrå Airport till ett nav för flygtrafiken i Norrland.	Styrelsen och VD träffar regelbundet ledande personal från dotterbolaget. VD och Controller i dotterbolaget medverkar vid styrelsemötena.
Midlanda Fastigheter AB har att följa av ägarkommunerna upprättade styrande dokument och i sin tur tillse att driftsbolaget tar hänsyn till dessa i sin verksamhet.	Infasningen av bolaget i kommunsfären är till största delen genomförda.

Indikatorer för måluppföljning i MRP 2017

Indikatorer	2014	2015	2016	2017	Kommentar
Medarbetarindex: Arbetsmiljö (75) Ledarskap (75) Medarbetare-engagemang (75) Möjlighet till fullgörande (75)					Bolaget saknar personal
Sjukfrånvaro (3,5 %)					Bolaget saknar personal
Nöjda-kunder-index					Bolaget har en kund- dotterbolaget. Mäts ej