

Inger Kjaerboe
08-508 292 70

Årsbokslut 2007 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna årsbokslut 2007 för koncernen Stockholms Stadshus AB och förelägga årsredovisningen för årsstämman,
2. föreslå att av disponibla fria medel i moderbolaget på 15 359 859 320 kr - dela ut 700 000 000 kr till aktieägaren Stockholms stad och att övriga fria medel balanseras i ny räkning,
3. återkalla utställda kapitaltäckningsgarantier för AB Stokab, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholm Vatten AB och Stockholms Stadsteater AB, samt uppdra åt koncernledningen att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB och Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB,
4. utfärda styrelseyttrande över utdelningen till ägaren enligt bilagt förslag,
5. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Kommentarer till det ekonomiska utfallet

Bolagskoncernens resultat efter finansnetto uppgår till 6 779 mnkr (år 2006: 95 mnkr).

I resultatet ingår realisationsvinster från försäljningar med 6 710 mnkr och nedskrivningar med sammanlagt 375 mnkr, netto. Det är framförallt försäljningen av Centrumkompaniet till ett fastighetsvärde om 10 400 mnkr, med en realisationsvinstvinst på ca 5 700 mnkr, och bostadsbolagens försäljningar av fastigheter, 2 500 mnkr, med en realisationsvinst på 1065 mnkr, som svarar för merparten av realisationsvinsterna.

Den största nedskrivningen svarar Svenska Bostäder för och den avser projekt Vällingby Centrum, 500 mnkr. Samtidigt återför Svenska Bostäder tidigare genomförda nedskrivningar avseende Studentskrapan och Hammarby Sjöstad med 143 mnkr. Nedskrivningarna uppgår till sammanlagt 375 mnkr netto för koncernen.

Resultat exklusive reavinster och nedskrivningar uppgår till drygt 440 mnkr för koncernen. Det är ett resultat som innebär att flertalet bolag inom koncernen har uppnått budgeterad resultatnivå.

Koncernbolagen redovisar en negativ skatteeffekt på 297 mnkr (14 mnkr) och det är framförallt bostadsbolagen som svarar för den. Efter uppskjutna skatter och minoritetsintressen redovisar koncernen en vinst på 6 482 mnkr (113 mnkr). Koncernbolagens dispositioner framgår av *bilaga 5*.

Bokslutet 2007 innebär att förluster i dotterbolagen på sammanlagt 419 mnkr (287 mnkr) är täckta och att utdelning till staden lämnas med 700 mnkr (600 mnkr).

Sammanfattningsvis kan konstateras att koncernen utnyttjat det tillgängliga resultatet för att dels täcka underskotten i förlustbolagen, dels frigöra medel för utdelning till staden. Årets resultatkapacitet, exklusive reavinsterna, har dock inte varit tillräcklig för att klara den budgeterade utdelningen till staden, varför fritt eget kapital från tidigare år ianspråktagits.

Investeringsvolymen har successivt ökat under de senaste åren och är nu mycket hög i koncernen, drygt 8 610 mnkr brutto, se *bilaga 3*.

De största enskilda investeringsprojekten har varit bostadsbolagens nyproduktion av bostäder, Vällingby Centrum och Studentskrapan.

Bolagens resultat i förhållande till koncernstyrelsens budget 2007

Här redovisas en sammanfattning över respektive bolags resultat i jämförelse med i budget 2007 beslutade resultatnivåer. Resultatutvecklingen 2003 – 2007 redovisas i *bilaga 2*.

Svenska Bostäders resultat inklusive realisationsvinster överstiger budgeterad resultatnivå med 170 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster från fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar med 666 mnkr. I resultatet ingår även nedskrivning av Vällingby Centrum med 500 mnkr samt återföring av tidigare gjorda nedskrivningar i Studentskrapan och Hammarby Sjöstad med 143 mnkr. Omsättningen har minskat i jämförelse med budget, vilket förklaras av lägre utfall vid hyresuppgörelser för bostäder.

Familjebostäders resultat överstiger budgeterad resultatnivå med 126 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster på 121 mnkr, som härrör från försäljning av fastigheter till

bostadsrättsföreningar. Resultat för fastighetsförvaltningen har varit bättre än budgeterat bl.a. beroende på bättre finansnetto än budgeterat. Samtidigt har kostnaderna för bl a reservering av pensionskostnader tillkommit.

Stockholms resultat överstiger budgeten med 292 mnkr. Det positiva resultatet beror på realisationsvinster om 278 mnkr i samband med fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Kostnaderna för uppvärmning understeg budgeterad nivå medan kostnaderna för reservering av tillkommande pensionskostnader har ökat. Omsättningen har ökat bl.a. till följd av nyproduktion

Resultatet i **Micasa Fastigheter** uppgår till 46 mnkr, vilket är 6 mnkr över budgeterad nivå. I resultatet ingår realisationsvinster som uppkommit vid försäljning av fastigheten Tumba 8 med 4 mnkr. De totala finansiella kostnaderna blev lägre än budget bl.a. på grund av att ett antal projekt senarelagts eller inte blivit av.

SISAB uppvisar ett resultat på -9 mnkr i förhållande till budgeterad nollnivå. I resultatet ingår nedskrivningar med sammanlagt -28 mnkr. Största enskilda nedskrivningspost avser Sandhagen 11 (hotell och restaurangskolan). Driftkostnaderna har minskat under året till följd av minskade snöröjnings- och uppvärmningskostnader. Detta motverkas av ökade ombyggnads och underhållskostnader i de större projekten.

Bostadsförmedlingen visar ett överskott på 13 mnkr att jämföra med en budgeterad nivå på 4 mnkr. Förbättringen beror på ökade intäkter från kö- och förmedlingsavgifter samt uteblivna kostnader för vissa projekt som senarelagts.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto uppgick till -22 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -19 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på minskade intäkter på grund av försäljningen av fastigheten i Stockholm Norra Station samt nedskrivning av oljelager i Fastighets AB G-mästaren.

Stockholm Vatten redovisar ett underskott på -83 mnkr vilket är 13 mnkr sämre än budget. Resultatförsämringen är främst orsakad av tillkommande kostnader för försäkring av pensionsåtagande i S:t Erik Liv samt ökade räntekostnader. Resultatförsämringen kompenseras dock till viss del av att kostnaden för omstruktureringen av bolaget under året blev lägre än budgeterat.

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto uppgick till 80 mnkr, vilket är 33 mnkr högre än årets budget. Den positiva avvikelsen beror på försäljningen av Stockholm Hamnentreprenad, 16 mnkr, samt en ökad omsättning och lägre kostnader för lösen av pensionsskulden till St Erik Liv.

Stokabs resultat uppgick till 94 mnkr, vilket är 34 mnkr högre än budget. Resultatförbättringen förklaras av reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar, ökad nettoomsättning, lägre bemanning samt förbättrat finansnetto.

Resultatet för **Stockholm Parkering** uppgår till budgeterad nivå 45 mnkr.

Stadsteaterns resultat uppgår till - 203 mnkr, vilket är en försämring med 7 mnkr jämfört med budgeterad resultatnivå på -196 mnkr. Bolaget har använt sina tidigare återbetalda momsmedel för att finansiera avvikelsen.

Stockholm Globe Arena uppgår till budgeterad nivå -68 mnkr. Omsättningen har ökat med 18 mnkr främst beroende på ökade evenemangsintäkter. Kostnaderna har ökat beroende på ökat underhåll och fler evenemang.

Stockholm Business Region uppvisar ett nollresultat, vilket är i linje med fastställt resultatkrav.

S:t Erik Försäkrings resultat uppgick till 1 mnkr, vilket sammanfaller med det budgeterade resultatet.

S:t Erik Livförsäkrings resultat uppgick till 114 mnkr vilket skall jämföras med det budgeterade resultatet om 71 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökade säkerhetsmarginaler i de premieintäkter som bolaget tagit ut av övriga dotterbolag. Dessa marginaler baserar sig på aktuariella beräkningar.

En sammanfattning av VD-kommentarerna från bolagen finns i *bilaga 6*.

Viktigare händelser under året

Under året har bostadsbolagen sålt drygt 1 200 lägenheter till 26 bostadsrättsföreningar. Vid årsskiftet hade 500 bostadsrättsföreningar omfattande ca 30 000 lägenheter anmält intresse för att ombilda sina lägenheter. Försäljningarna medförde en sammanlagd realisationsvinst på 1 065 mnkr.

En av de högst prioriterade frågorna under året har varit att byggandet av nya bostäder. Under år 2007 påbörjades ca 1 250 lägenheter i bostadsbolagens regi.

Svenska Bostäder har under året kommit igång med en omfattande upprustning och förnyelse på Järvafältet det sk Järvalyftet.

Arbetet med det för närvarande enskilt största projektet i koncernen, upprustningen av Vällingby Centrum i Svenska Bostäders regi, har fortgått och beräknas slutföras under våren 2008. Den nedskrivning som gjort i bokslutet om 500 mnkr för projektet kommenteras i separat ärende, *Redovisning avseende Vällingby Centrums förnyelse*, till koncernstyrelsen.

Ombyggnaden av Studentskrapan till 475 studentbostäder, kontor och galleria har slutförts under året. En process för att sälja fastigheten har inletts och försäljningen beräknas slutföras under våren 2008.

Försäljningen av **Centrumkompaniet** har genomförts under året och inbringade 10 400 mnkr, varav 5 700 mnkr i realisationsvinst.

SISAB har under året slutfört ombyggnaden av Bromma Gymnasium, Adolf Fredriks skola samt Zinkensdammskolan.

Bostadsförmedlingen förmedlade 8 400 lägenheter, varav 1 200 nyproducerade lägenheter. Antalet kunder i bostadskön har ökat med drygt 40 000 och uppgick vid årsskiftet till drygt 220 000 kunder.

Micasa fastigheter har under året byggt om Fruängsgården till gruppboenden och Gamlebo i Enskede till sjukhemsboende. Bolaget har övertagit tre fastigheter från Svenska Bostäder och stadens fastighetsnämnd.

Stokab levererade under året 2 150 nya förbindelser till kunder, vilket är den största volymen i bolagets historia.

Under år 2007 har **Stockholm Vatten** genomfört sin nya organisation och därmed fortsatt att effektivisera bolaget. Vidare har delar av verksamheten bolagiserats i Laboratorieservice AB och i Byggprojekt AB och båda dessa bolag har avyttrats vid årsskiftet.

Stockholms Hamn har efter kommunfullmäktiges inriktningsbeslut fortsatt arbetet med utbyggnaden av hamnområdet i Norvik i Nynäshamn och utvecklingsprojektet Värtan/Frihamnen samt Kapellskär. Vid årsskiftet såldes dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad. Under året har också stuveriverksamheten bolagiserats.

Stockholm Parkerings utbyggnad och upprustning av parkeringsanläggningar har fortsatt och under året genomfördes förvärvet av P-hus Sjöstaden som en så kallad 3D-förrättning (tre dimensionell fastighetsbildning). En försäljning av dotterbolaget Parkab inleddes under året.

Under året har **Stockholm Business Region** fortsatt ett mycket aktivt arbete med att etablera stadens varumärke; Stockholm The Capital of Scandinavia. Arbetet med Stockholm Business Alliance (SBA) har fortsatt under året och 45 kommuner i Mälardalsområdet med omnejd är numera medlemmar i SBA och därmed engagerade i den gemensamma internationella marknadsföringen. Stockholm Business Region har under året genomfört ett antal förändringar bl a bildandet av ett nytt dotterbolag, Stockholm Business Region Development, försäljningen av Sverigeshoppen och avvecklandet av Hotellcentralen.

S:t Erik Markutveckling, som har till uppgift att äga och förvalta fastigheter som kan användas för kommande exploateringsändamål, har under året fortsatt arbetet med att omvandla Carlsbergs f.d. bryggeri i Bromma till handels-, lager och logistikfastighet med flera hyresgäster.

Bolaget har under året sålt Norra Stationsområdet till exploateringsnämnden med anledning av den förestående exploateringen.

S:t Erik Livförsäkring AB har under året försäkrat de pensionsåtaganden som avser redan pensionerade arbetstagare i bolagskoncernen. Under 2008 kommer bolaget att försäkra arbetstagare i tjänst.

Stockholms Stadshus AB:s arbete med att utveckla och förbättra uppföljningen och utvärderingen av bolagschefer och styrelser fortgår. Tidigare genomförda undersökningar inom koncernen har utgjort underlag för en omfattande utbildningsinsats av samtliga styrelseledamöter i bolagsstyrelserna under våren 2007. Syftet är att ytterligare utveckla ägarstyrningen samt utveckla såväl styrelsernas arbete som dialogen mellan koncernstyrelse och dotterbolagsstyrelser.

Genomgången av förtroendekänsliga områden inom koncernen har fortsatt. Syftet är att identifiera sådana områden som kan vara utsatta för förtroenderisker och säkerställa att erforderliga åtgärder vidtagits för att så långt möjligt undanröja dessa risker. Under året har en

granskning genomförts avseende Globenarenorna, Stockholm Parkering, Stockholms Hamn, Stokab, Stockholm Vatten och Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Stora projekt och investeringar

Koncernens investeringsvolym ligger på en mycket hög nivå 8 610 mnkr. Redovisningen av de större projekten visar på fördyringar inom främst nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är det rådande konjunkturläget inom byggsektorn. Utfallet under 2007 visar också att investeringsvolymen blivit lägre än budgeterat. Huvudsakligen beror detta på förskjutningar av projekt, vilket har påverkat volymen i påbörjade lägenheter under året. Målet om 1500 påbörjade lägenheter har underskridits med ca 250 lägenheter. Bedömningen är att förseningarna kommer att kompenseras av en högre takt i byggandet under kommande år.

Under året har projektet ”Studentskrapan” slutredovisats. Resultatet pekar på en fördyring jämfört med beslutad budget, vilken dock bedöms motsvaras av det ökade marknadsvärdet på fastigheten som kommer att säljas under våren 2008.

Ombyggnaden av Vällingby Centrum har blivit dyrare än beräknat, vilket motiverat en nedskrivning i projektet med 500 mnkr.

I övriga bostadsprojekt prognostiseras endast mindre avvikelser och ett par projekt som är på väg att slutföras bedöms medföra lägre investeringsutgifter än beräknat.

Stockholms Hamn har initierat två stora projekt under året. Kommunfullmäktige har fattat beslut om en utbyggnad av hamnen i Norvik, Nynäshamn och en utbyggnad av Värtan enligt Hamnvision 2015. Båda projekten kommer att innebära miljardinvesteringar motsvarande 1 700 mnkr respektive 1 200 mnkr.

Utbyggnaden av bredband till alla hyresgäster i stadens ytterområden har fortsatt under året. Samtliga tre bostadsbolag och Stokab är involverade i denna satsning. Anslutningar till 18 000 lägenheter har nu byggts ut. Totalt beräknas utbyggnaden omfatta 90 000 lägenheter.

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialbokslut och bokslut. Av redovisningen framgår att det varit förskjutningar i en del projekt. En sammanställning av stora projekt och investeringar finns i *bilaga 8*.

Mål och måluppfyllelser under 2007

Sammanfattning av uppföljning av kommunfullmäktiges mål (ILS-uppföljning) liksom varje bolags måluppfyllelse framgår av *bilaga 7*.

Koncernens medarbetare

Antalet anställda (tillsvidareanställda) inom koncernen uppgick vid årets slut till 2 715, varav 37 % var kvinnor. Sedan föregående år har antalet anställda minskat med 156. Antalet årsarbetare (avser sammanlagd arbetad tid) var drygt 2 820.

Personalomsättning räknat på personer som slutat under året uppgick till 12 procent, vilket är ca 4 % lägre i jämförelse med fjolåret. Under året har Svenska Bostäder fortsatt utveckla arbetsformerna i den nya organisationen som genomfördes under 2006. Antalet anställda i bostadsbolagen har under året minskat med ca 70 personer. Även Stockholm Hamn och Stockholm Vatten redovisar större personalminskningar.

Sjukfrånvaron fortsätter att sjunka från 4,1 procent till 3,8. Kvinnorna hade en högre sjukfrånvaro än männen - 4,3 procent jämfört med 3,4 procent. Andelarna är räknade på de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid. Bland män var sjukfrånvaron förhållandevis högre bland personal 50 år och däröver än bland kvinnor, vars sjukfrånvaro var högst i åldersgruppen 30-49 år.

Behovet av att hitta ledare och andra nyckelpersoner inom bolagssfären är stort. Koncernen har under året startat ett andra ledarutvecklingsprogram som kommer att avslutas under år 2008. Majoriteten av deltagarna har varit kvinnor.

Omläggning av koncerninterna lån

I den av kommunfullmäktige antagna finanspolicyn för 2008 har systemet med interna lån och placeringar ersatts med in- och utlåning via det samlade koncernkontosystemet för hela kommunkoncernen. Förändringen genomfördes i mitten av december år 2007. Det innebär att bolagens tidsbundna lån och placeringar har ersatts av en limit i koncernkontosystemet. Omläggningen innebär att tidigare redovisade långfristiga skulder och placeringar fortsättningsvis redovisas kortfristig.

Transparensdirektivet

Den 1 januari år 2006 trädde lagen som omfattar insyn i vissa finansiella förbindelser mm i kraft. Lagen ställer visa krav på redovisning i offentliga företag i form av krav på öppen och separat redovisning. Syftet med lagen är att implementera EU-kommissionens direktiv - transparensdirektivet - i svensk lag för att motverka otillbörlig konkurrens.

De dotterbolag inom koncernen som bedöms omfattas av direktivet är Stockholm Hamn och Stokab. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning och revisorerna lämnar i sin tur ett utlåtande.

Revisionsrapporter för år 2007

Såväl de auktoriserade som stadsrevisionen har lämnat sina granskningsrapporter (*bilaga 9*). Stadsrevisionen har under året granskat hur stadens fastighets- och anläggningsförvaltande nämnder och bolag arbetar med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. I granskningen har bostadsbolagen, SISAB och Stockholm Vatten ingått. Rapporten avseende underhållsbehovet behandlades i koncernstyrelsen vid föregående sammanträde och koncernledningen fick i uppdrag att redovisa för koncernstyrelsen hur Stockholm Vatten arbetar med att åtgärdade brister som lyftes fram i revisionsrapporten. Stadsrevisionen har även granskat bolagens hantering av e-post utifrån stadens regler, systematiskt brandskyddsarbete och avtalshantering.

Kapitaltäckningsgarantier

De auktoriserade revisorerna anser att kapitaltäckningsgarantier bör vara tidsbegränsade och skrivas om årligen.

För följande bolag finns utställda kapitaltäckningsgarantier:

AB Stokab

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Stockholms Stadsteater AB

S:t Erik Markutveckling AB.
Stockholm Vatten AB

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholms stads Bostadsförmedling, AB Stokab och Stockholm Vatten AB bedöms inte vara i behov av en förnyad kapitaltäckningsgaranti. Däremot föreslås övriga bolag få en förlängd kapitaltäckningsgaranti som ska gälla fram till och med bolagsstämman år 2008. Det har också visat sig att koncernens nya bolag Stockholms Stads Utredning och statistikkontor AB är i behov av en kapitaltäckningsgaranti i samband med vissa upphandlingar. Koncernledningen föreslår därför att även detta bolag ska erhålla en kapitaltäckningsgaranti.

Koncernledningen bör därför få i uppdrag att utfärda nya garantier för dessa bolag.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Enligt aktiebolagslagen skall styrelsen utfärda ett separat yttrande över utdelningen som föreslås bolagsstämman. Förslag till sådant yttrande framgår av *bilaga 12*.

Bilagor

1. Koncernen i sammandrag
2. Resultat efter finansnetto för koncernbolagen
3. Bruttoinvesteringar under år 2007
4. Sammanställning av nyckeltal för koncernens bolag
5. Bokslutsdispositioner för år 2007
6. Sammanfattning av Vd-kommentarer för bolagen
7. Uppföljning av kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2007 (ILS-uppföljning)
8. Uppföljning stora projekt och investeringar
9. Revisorernas granskningsrapporter år 2007
10. Årsredovisning (separat bilaga)
11. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen