

Inger Kjaerboe
08-508 292 70

Årsbokslut 2008 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna årsbokslut 2008 för koncernen Stockholms Stadshus AB och förelägga årsredovisningen för årsstämman,
2. föreslå att av disponibla fria medel i moderbolaget på 16 207 048 568 kr - dela ut 925 000 000 kr till aktieägaren Stockholms stad och att övriga fria medel balanseras i ny räkning,
3. återkalla utställda kapitaltäckningsgarantier för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB och Stockholms stads utrednings- och statistikkontor 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 7 923 mnkr (år 2007: 6 779 mnkr).

I resultatet ingår realisationsvinster från försäljningar med 7 471 (6 710) mnkr. Det är i första hand bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar som genererat realisationsvinster om ca 5 800 mnkr. För övriga försäljningar av aktiebolag och fastigheter redovisas en reavinst om drygt 2 000 mnkr. Därtill kommer upplösningen av övervärden avseende fastigheter som påverkat realisationsvinsterna negativt med 325 mnkr samt smärre realisationsförluster om 10 mnkr.

Årets nedskrivningar uppgår till 53 mnkr, varav 24 mnkr är hänförligt till nybyggnadsprojekt hos bostadsbolagen och 21 mnkr avser nedskrivningar i färdigställda skol- och barnomsorgsfastigheter hos SISAB.

Bolagens samlade resultat, exklusive reavinster och nedskrivningar, uppgår till drygt 500 mnkr, vilket är 200 mnkr lägre än budgeterad resultatnivå om 701 mnkr för koncernen år 2008. En bidragande enskild faktor till den lägre resultatnivån är engångskostnader i form av ökade pensionskostnader och omstruktureringskostnader inom koncernen, som sammanlagt uppgår till 250 mnkr.

Årets resultat efter skatt och minoritetsintressen uppgår till 6 172 (6 482) mnkr. Bolagen redovisar en högre negativ skatteeffekt på 1 743 (297) mnkr, i jämförelse med föregående år och det beror framförallt på beskattningen av bostadsbolagens realisationsvinster vid försäljningar av fastigheter.

Balansomslutningen uppgår till 66 043 mnkr. Det egna kapitalet har ökat med 5 471 mnkr, i jämförelse med föregående år och uppgår till 36 348 (30 877) mnkr. Ökningen är en effekt av de vinster som uppkommit vid årets försäljningar.

Soliditeten uppgår till drygt 55 (47) % för bolagskoncernen.

Bokslutet 2008 innebär att förluster i dotterbolagen på sammanlagt 297 (419) mnkr är täckta och att utdelning till staden lämnas med 925 (700 mnkr). Koncernbolagens dispositioner framgår av *bilaga 5*.

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 kommer att ianspråkta.

Investeringsvolymen har successivt ökat under de senaste åren och är fortsatt hög i koncernen 8 193 mnkr brutto, se *bilaga 3*.

De största beslutade enskilda investeringsprojekten svarar bostadsbolagen för genom pågående nyproduktion av bostäder.

Bolagens resultat i förhållande till koncernstyrelsens budget 2008

Här redovisas en sammanfattning över respektive bolags resultat i jämförelse med i budget 2008 beslutade resultatnivåer. Resultatutvecklingen 2004– 2008 redovisas i *bilaga 2*.

Moderbolagets resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas för helåret uppgå till 497 mnkr, vilket är närmare 38 mnkr bättre än budget. Den positiva effekten beror i huvudsak på återbetalning av skatt 35,8 mnkr sedan bolaget vunnit ett skattemål avseende Birka Energi.

Stockholms Stadshus AB har under året förvärvat tre nya dotterbolag (lagerbolag). Dessa dotterbolag har i sin tur förvärvat fastighetsbestånd från bostadsbolagen. Enligt beslut i kommunfullmäktige har aktierna i de nya dotterbolagen avyttrats till Wallfast AB, IKANO Bostäder Holding AB och Stena Fastigheter Öst AB under hösten 2008. Den totala realisationsvinsten för dessa försäljningar uppgår till 1 228 mnkr.

Stockholms Stadshus AB förvärvade under hösten kanalisation från AB Fortum Värme till ett anskaffningspris om 130 mnkr, enligt beslut i koncernstyrelsen. Kanalisationen har sålts vidare till Stokab för 40 mnkr och resterande del finansierades via ett aktieägartillskott om 90 mnkr.

Svenska Bostäders resultat, inklusive realisationsvinster, överstiger budgeterad resultatnivå med närmare 2 800 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster från fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar med 2 866 mnkr. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till -67 mnkr, vilket är 132 mnkr under budgeterad resultatnivå. Avvikelsen beror i första hand på att omsättningen är 164 mnkr lägre än budgeterat, i huvudsak p.g.a. försäljningar. I resultatet ingår även engångskostnader för avtalspensioner och uppräknings av reserverad pensionsskuld om 37 mnkr samt nedskrivningar av nybyggnadsprojekt -14 mnkr. Övriga kostnader har dock begränsats till följd av lägre underhållskostnader i fastigheter som är intresseanmälda för bostadsrättsomvandling samt lägre taxebundna avgifter på grund av den milda vintern. Under året har bolaget sålt ca 4 800 lägenheter och påbörjat 348 lägenheter.

Familjebostäders resultat överstiger budgeterad resultatnivå med 1 165 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster på 1 032 mnkr, som härrör från försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 133 mnkr vilket understiger budgeterad resultatnivå med 17 mnkr. Resultatet av fastighetsförvaltningen har varit bättre än budget bl.a. beroende på lägre uppvärmningskostnader och bättre finansnetto. Samtidigt har pensionskostnaderna ökat. En nedskrivning av nybyggnadsprojektet Borlången 7 i Årsta belastar därutöver resultatet med 11 mnkr. Under året har bolaget sålt ca 2 540 lägenheter och samtidigt förvärvat 60 lägenheter på Södermalm. Vidare har 478 lägenheter påbörjats, vilket understiger målet med drygt 20 lägenheter.

AB Stockholms resultat uppgår till 2 787 mnkr. Det positiva resultatet beror på realisationsvinster om 2 610 mnkr. Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto som uppgår till 177 mnkr, exklusive realisationsvinster, en avvikelse om -3 mnkr i jämförelse med budget. De totala kostnaderna ligger i nivå med budget. Kostnaderna för uppvärmning understiger dock budgeterad nivå, medan pensionskostnaderna har ökat. Under året har bolaget sålt ca 4 000 lägenheter och samtidigt förvärvat 175 lägenheter i Mariehäll, Älvsjö, Fredhäll och Södermalm. Bolaget har därutöver förvärvat ett markområde i Annedal för att uppföra ca 250 lägenheter. Under 2008 har 202 lägenheter påbörjats, vilket understiger planerade 375.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB visar ett överskott på 18 mnkr att jämföra med en budgeterad nivå på 6 mnkr. Förbättringen beror på ökade intäkter från kö- och

förmedlingsavgifter samt uteblivna kostnader för vissa projekt som senarelagts. Under året förmedlades ca 7 900 lägenheter. Antalet köande fortsatte öka med ca 32 000 till 257 000 köande personer. Enligt beslut i kommunfullmäktige har köavgiften sänkts med 25 kr till 250 kr fr.o.m. februari år 2009.

SISAB uppvisar ett resultat på -6 mnkr, i förhållande till budgeterad nollnivå. I resultatet ingår en realisationsförlust om 8 mnkr, som hänför sig till försäljningar samt förluster i samband med bränder. Resultat, exklusive realisationsförluster, uppgår till 2 mnkr. Intäkterna har ökat med 230 mnkr, jämfört med budget, vilket i huvudsak motsvaras av ökade kostnader för ombyggnads- och underhållsåtgärder samt kostnader för nedskrivningar och pensionsskuldsuppräknings.

Resultatet i **Micasa Fastigheter** uppgår till -20 mnkr, vilket är 30 mnkr bättre än budgeterad nivå. I resultatet ingår dock en realisationsvinst som uppkommit vid försäljning av fastigheten Skogsmarken 23, med 41 mnkr. Bolaget har i samband med tertialrapport 1 fått medgivande om att använda vinsten från försäljningen till att utöka det planerade underhållet. Omsättningen har ökat med 46 mnkr, jämfört med budget, främst tack vare hyreshöjningar och ombyggnadstillägg. Bolagets kostnader har ökat med 134 mnkr, varav huvuddelen utgör ökade underhållskostnader. De totala finansiella kostnaderna blev 80 mnkr lägre än budget, främst p.g.a. avskrivning av ett äldre amorterings- och räntefritt lån mot staden som gav en intäkt om 59 mnkr.

Resultatet för **Stockholm Parkering** uppgår till 33 mnkr, inklusive realisationsvinst som uppkom vid försäljningen av dotterbolaget Parkab AB. Det underliggande resultatet understiger det budgeterade (40 mnkr) med ca 12 mnkr, framförallt beroende på ökade hyreskostnader och tillkommande pensionskostnader. Bolaget har under året övertagit driften av anläggningar från Stockholmshem.

Stockholm Globe Arena Fastigheters resultat uppgår till -53 mnkr efter försäljning av dotterbolaget Stockholm Globe Arena. Intäkterna har ökat tack vare hyresintäkter efter förvärv av Stockhome fastighetsförvaltning AB. Samtidigt tillkommer ökade räntekostnader p.g.a. av fastighetsförvärv samt investeringar i SkyView och ny TV-studio. Därutöver har kostnaderna ökat beroende på engångskostnader i samband med bolagsförsäljningen.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto uppgår till -1 mnkr, vilket är enlighet med fastställt resultatkrav.

Stockholm Vatten redovisar ett underskott på -47 mnkr, vilket är 62 mnkr sämre än budget. Resultatförsämringen är främst orsakad av tillkommande pensionskostnader med 101 mnkr samt ökade omstruktureringskostnader. Resultatförsämringen kompenseras dock till viss del av ökade VA-intäkter.

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto uppgår till 43 mnkr, vilket är 4 mnkr lägre än årets budget. Den negativa avvikelser beror i huvudsak på hyresgäst Anpassningar som kostnadsförts samt kostnader för avtalspensioneringar.

Stokabs resultat uppgår till 143 mnkr, vilket är 39 mnkr högre än budget. Resultatförbättringen förklaras av ökad nettoomsättning, lägre bemanning samt förbättrat finansnetto.

Stadsteaterns resultat uppgår till - 213 mnkr, vilket är en försämring med 5 mnkr jämfört med budgeterad resultatnivå på -208 mnkr. Under året har Stadsteatern genomfört genomgripande organisationsförändringar, vilket är förklaringen till resultatförsämringen.

Stockholm Business Region redovisar ett resultat på 1 mnkr, vilket är något bättre än budgeterat nollresultat.

S:t Erik Försäkrings resultat uppgår till 7 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än budgeterat resultat. Färre skador är huvudorsaken till resultatförbättringen.

S:t Erik Livförsäkrings resultat uppgår till -54 mnkr, vilket ska jämföras med det budgeterade resultatet om 30 mnkr. Det finansiella läget har inneburit lägre marknadsräntor i slutet av året, vilket har medfört att bolagets pensionsåtaganden har stigit i värde mer än bolagets placeringstillgångar.

På grund av turbulensen på räntemarknaden under november och december har bolaget avstått från att försäkra åtagande i bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Stockholm Vatten och SISAB.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontors resultat uppgår till 9 mnkr. Orsaken till att resultatet förbättrats, i jämförelse med budget, är högre intäkter genom ökad försäljning.

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

Bostadsrättsomvandlingen

Staden erbjuder hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. I slutet av 2008 hade ca 41 000 hyresgäster i ca 670 olika bostadsrättsföreningar anmält intresse för att friköpa sin lägenhet. Under år 2008 köpte ca 5000 lägenhetsinnehavare sina lägenheter. Försäljningarna medförde en sammanlagd realisationsvinst på ca 5 800 mnkr.

Finanskrisen skapade under hösten 2008 viss osäkerhet kring hur bostadsrättsomvandlingen skulle komma att utvecklas. En viss stabilisering har dock skett på marknaden och antalet tillträden har återigen successivt ökat. Under året har direktiven reviderats så att fastigheter i innerstaden och vissa närförorter undantagits från möjligheten till friköp. Den övervägande delen intresseanmälningar, ca 65 %, avser dock fastigheter i ytterstaden.

Bostadsbolagens nyproduktion

En av de högst prioriterade frågorna under mandatperioden är att stadens bostadsbolag ska bidra till nyproduktionen med 6 000 lägenheter eller 1 675 lägenheter per år. Under år 2008 har drygt 1000 nya lägenheter påbörjats. Sedan 2006 har de kommunala bostadsbolagen tillsammans påbörjat ca 4 000 lägenheter.

Stadens bostadsbolag har därutöver förvärvat ca 380 lägenheter i främst innerstan samt projektfastigheter motsvarande ca 620 lägenheter i attraktiva lägen.

Stora projekt och investeringar

Bostadsbolagens verksamhet har under året präglats av en aktiv förvaltning, med en stor mängd överlåtelse av fastigheter både till bostadsrättsföreningar och privata aktörer. Under året har även en del förvärv genomförts av fastigheter och mark för nyproduktion.

Koncernens investeringsvolym har ökat under senare år och är på en fortsatt hög nivå även år 2008. Den totala volymen uppgår till 8 193 (8 610) mnkr.

Investeringarna består främst av nyproduktion av bostäder i de allmännyttiga bostadsbolagen. Redovisningen av de större projekten visar dock på fördyringar inom främst nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är att dessa upphandlades under högkonjunkturen. Under året har drygt 1000 lägenheter påbörjats, i jämförelse med planerade 1 675. Volymen har påverkats av förskjutningar av vissa projekt. Bedömningen är dock att förseningarna kommer att kunna kompenseras av en högre takt i byggandet under kommande år.

Ett av de större investeringsprojekt som Svenska Bostäder genomfört, avslutades under året. Köpcentrat "Vällingby City" invigdes i slutet av mars. Oaktat den nedskrivning om 500 mnkr som gjordes i bokslut för 2007, pekar slutprognosen för Vällingby City på en mindre fördyring, jämfört med beslutad budget. Området är i en marknadspositioneringsfas som bl.a. kräver extra marknadsföringsinsatser.

Utbyggnaden av ett passivt fibernät till hyresgäster i stadens ytterområden har fortsatt under året.

För att underlätta och förbereda inför en fortsatt utbyggnad till 90 % av stockholmshushållen, förvärvade Stokab under 2008 rörkanalisation från Fortum Värme. Denna kommer senare att kunna användas för fiberförläggning och innebär att den fortsatta fiberutbyggnaden avsevärt förenklas och förorsakar mindre problem genom uppgrävda gator och liknande.

Investeringarna i Stockholm Globe Arena Fastigheter har ökat, i jämförelse med tidigare år, och uppgår till 360 mnkr. Bolaget har under året förvärvat Visthusbodarna och bolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB, som äger tomträtten Grishuvudet 2. Det sistnämnda bolaget utgör grunden för underkoncernens nya bolag, Stockholmsarenan AB, som driver projektet om en ny arena söder om Globen. I september 2008 tog kommunfullmäktige inriktningsbeslut om Stockholmsarenan. Parallellt bedrivs även ett övergripande visionsarbete för hela området, som syftar till att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet i området.

Bland stora projekt, som är under uppstart, återfinns Stockholms Hamnars projekt avseende utbyggnad av Norvik. En miljöprovning av projektet pågår och byggstart är beräknat till våren 2010. En privat internationell operatör kommer att sköta driften av den nya hamnanläggningen. Vidare har kommunfullmäktige tagit inriktningsbeslut om att investera i en utbyggnad av piren i Värtahamnen.

Svenska Bostäder har under året fortsatt satsningarna på en omfattande upprustning och förnyelse på Järvafältet inom det s.k. Järvalyftet. Arbetet bedrivs i nära samarbete med andra fastighetsägare och intressenter i området. Stockholmshem har påbörjat motsvarande arbete i söderförort.

Staden har under året tagit fram en strategi för hur det framtida arbetet med stadens omsorgsfastigheter, som ägs och förvaltas av Micasa Fastigheter, ska bedrivas. Detta har utmynnat i att en omfattande satsning på upprustning nu igångsatts, Äldrelyftet. Totalt satsas bortemot en miljard kronor på underhåll.

SISAB har under året helt slutfört ett flera ombyggnadsprojekt, bl.a. ombyggnaden av Bromma Gymnasium. Bolaget har därutöver tidigare lagt en del nödvändiga underhållsåtgärder i det övriga beståndet.

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialbokslut och bokslut. Av redovisningen framgår förskjutningar i några av projekten, samt att vissa projekt har utgått. En sammanställning av stora projekt och investeringar finns i *bilaga 8*.

Försäljningar och omorganisationer inom koncernen under året

Staden ska ha en öppen inställning till såväl fastighetsförsäljningar som fastighetsinköp. Stockholms Stadshus AB har fått i uppdrag att, tillsammans med i första hand bostadsbolagen vara en aktiv fastighetsägare. Det innebär att moderbolaget tillsammans med berörda bolag löpande prövar möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Syftet är att renodla stadens fastighetsinnehav för att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Detta har resulterat i de försäljningar som genomförts under år 2008, av sammanlagt 4 200 lägenheter till Wallfast AB, IKANO Bostäder Holding AB och Stena Fastigheter Öst AB. Svenska Bostäder har under sommaren genomfört en försäljning av 1 200 lägenheter till Einar Mattsson Byggnads AB. Samtidigt har bolagen förvärvat ca 380 lägenheter för att i huvudsak komplettera beståndet i innerstaden samt omkring 620 lägenheter i projektfastigheter med attraktiva lägen.

Svenska Bostäder har sålt studentskrapan på Södermalm till AP-Fastigheter i början av år 2008.

Micasa Fastigheter avyttrade fastigheten Skogsmarken på Stora Essingen till Totila Skandinavien AB.

Stockholmshem och Familjebostäder har genomfört en försäljning av drygt 840 lägenheter i Blackeberg respektive Gröndal, till Primula Byggnads AB. Affären innebär också att bostadsbolagen förvärvat fastigheter med sammanlagt 200 lägenheter på Södermalm och i Fredhäll. Tillträde har skett i början av år 2009.

Stockholms Hamn AB har sålt Stockholm Hamnentreprenad AB till Stockholm Entreprenad AB, ett företag inom Peab koncernen, i början av år 2008. Bolaget förbereder nu en konkurrensutsättning av Stockholm Stuveri och Bemanning AB, som bolagiserades under 2007. Under året har Stockholm Hamn AB slutit avtal med Hutchison Port Holdings, avseende driften av containerverksamheten.

Stockholms Stads Parkerings AB har under våren 2008 sålt dotterbolaget Parkab Övervakning AB till Svensk Bevakningstjänst AB.

Verksamheten inom kommunikationsnät och nätförvaltning i AB Stokab har, efter beslut i kommunfullmäktige, överförts till ett eget dotterbolag S:t Erik Kom AB per 1 januari år 2008. Förberedelser pågår för att pröva andra ägarformer för S:t Erik Kom.

Stockholm Vatten AB har genomfört försäljning av aktierna i två dotterbolag den 1 januari år 2008. Laborieverksamhet har sålts till Steins Laboratorium AB, respektive byggproduktion till SWECO VIAK AB.

Stockholm Vatten AB har under året etablerat ett bolag för vidareutveckling av fordonsgasmarknaden. Bolaget ska i ett senare skede avyttras till extern part.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har den 1 oktober år 2008, enligt beslut i kommunfullmäktige, sålt dotterbolaget för evenemangsverksamheten till Anschutz Entertainment Group (AEG). Det innebär att bolaget i fortsättningen är ett renodlat fastighetsbolag vars syfte är att tillhandahålla evenemangsanläggningar i världsklass.

Koncernens medarbetare

Medelantalet anställda i koncernen uppgick vid årets slut till 2 568 och sedan föregående år har antalet anställda minskat med 255 personer, vilket motsvarar närmare 10 %. Bolagen Stockholm Vatten, Stockholm Globe Arena Fastigheter, Stockholm Parkering samt Stockholms Stadsteater svarar tillsammans för reduceringar motsvarande drygt 250 anställningar. De främsta anledningarna till att antalet anställda minskar är omstruktureringsarbete och försäljningar av dotterbolag. Under 2008 tillkom ett nytt bolag i koncernen, Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB, med 35 anställda.

Andelen kvinnor i bolagen var oförändrat 37 %. Personalomsättning, räknat på personer som slutat under året, uppgick till 12 procent, vilket är oförändrat i jämförelse med föregående år.

Sjukfrånvaron fortsätter att sjunka från 3,8 procent till 3,6. Kvinnorna har dock fortfarande drygt 1 procents högre sjukfrånvaro än männen. Andelarna är räknade på de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid.

Behovet av att hitta ledare och andra nyckelpersoner inom bolagssfären är stort. Koncernen har under året avslutat ett andra ledarutvecklingsprogram i vilket majoriteten av deltagarna har varit kvinnor. Vidare är bolagens kompetensförsörjning en viktig fråga, både för att kunna behålla och för att rekrytera nya engagerade och kompetenta medarbetare. Bolagen har under året därför fortsatt att arbeta aktivt med kompetensutveckling i form av skräddarsydda internutbildningar, individuella utvecklingsplaner och större utbildningsinsatser för hela personalstyrkor.

Bolagen har under året deltagit i den medarbetarenkät som genomförts för hela kommunkoncernen.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2008

Sammanfattning av uppföljning av kommunfullmäktiges inriktningsmål (ILS-uppföljning), samt varje bolags måluppfyllelse framgår av *bilaga 7*.

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 2008

Såväl de auktoriserade som stadsrevisionen lämnar sina granskningsrapporter (*bilaga 9*).

Stadsrevisionen har under året granskat bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Revisionsrapporten har överlämnats för yttrande till koncernstyrelsen och bostadsbolagens styrelser senast den 31 mars 2009 (*se ärende 7, koncernstyrelsen 23 mars, 2009*). Revisionskontoret har dessutom följt upp tidigare granskning av underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter. Revisionskontoret konstaterar att ett aktivt arbete bedrivs med underhållsfrågorna hos Micasa Fastigheter, Stockholm Vatten, SISAB och Svenska Bostäder. Stadsrevisionen har även granskat otillåten andrahandsuthyrning hos bostadsbolagen och eventuella bisysslor hos fyra bolag. Vad gäller otillåten andrahandsuthyrning så är revisionskontorets bedömning att bolagen arbetar aktivt för att komma tillrätta med denna fråga.

Kapitaltäckningsgarantier

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

För följande bolag finns utställda kapitaltäckningsgarantier:

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
 Stockholms Stadsteater AB
 S:t Erik Markutveckling AB
 Stockholms stads utrednings och statistikkontor AB

Koncernledningen föreslår att dessa bolag får en förlängd kapitaltäckningsgaranti, som ska gälla fram till och med bolagsstämman år 2010. Koncernledningen bör därför få i uppdrag att utfärda nya garantier för dessa bolag.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Enligt aktiebolagslagen ska 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 koncernen
3. Bruttoinvesteringar under år 2008
4. Sammanställning av nyckeltal för koncern
5. Bokslutsdispositioner för år 2008
6. Sammanfattning av VD-kommentarer för bolagen
7. Uppföljning av kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2008 (ILS-uppföljning)
8. Uppföljning stora projekt och investeringar
9. Revisorernas granskningsrapporter år 2008 (*utsändes senare*)
10. Årsredovisning (separat bilaga, *utsändes senare*)
11. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen