

Handläggare: Inger Kjaerboe
Telefon: 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Årsbokslut 2013 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Årsbokslut 2013 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Årsredovisningen föreläggs Stockholms Stadshus AB:s årsstämma.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 16 852 731 711 kronor - delas 1 000 000 000 kronor ut till aktieägaren Stockholms stad och övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Utställda kapitaltäckningsgarantier för, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB återkallas.
5. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
6. Anmälan av Stockholms Stadsteater AB:s reviderade utredningsbeslut godkänns.
7. Punkterna 1- 5 enligt nedan godkänns.
8. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, enligt kommunfullmäktiges beslut den 4 mars 2013 § 17 (Utl. 2013:30), ska inte genomföras.
2. Fusion mellan moderbolaget AB Stockholms hem och dotterbolagen Fastighets AB Syl 3 (org.nr. 556660-5555), Asignalen S5 AB (org.nr.556730-2681) och Asignalen Å5 AB (org.nr. 556730-5783) godkänns.
3. Likvidation av bolaget Stockholm Fastighets AB Burspråket (org.nr. 556021-5336) godkänns.
4. Stockholms Hamn AB:s övertagande av verksamheten i Nynäshamns Hamn AB (org. nr. 556038-0882) godkänns.

5. Konsortialavtal mellan Stockholms Stadshus AB och Stockholms Handelskammare avseende Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB (Bilaga 7) godkänns.

Irene Svenonius
VD

Ärendet

I detta ärende redovisas årsredovisning år 2013 för koncernen Stockholms Stadshus AB och för moderbolaget (bilaga 1). Bolagens avvikelser mot budget 2013 redovisas i bilaga 2 och bilaga 3. De auktoriserade revisorerna och stadsrevisionen har lämnat sina granskningsrapporter (bilaga 5). Övriga frågor avser bostadsbolagens omstruktureringsärende, tekniska förändringar av bolagsstrukturen i koncernen Stockholms Stadshus AB, konsortialavtal mellan Stockholms Stadshus AB och Stockholms Handelskammare samt anmälan från Stockholms Stadsteater om fördjupat utredningsarbete inför förslag till inriktningsbeslut om teaterscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden.

Revisionsrapporter

Stadsrevisionens granskning inom koncernen under året har framförallt omfattat underhållsplanering, förmedling av lägenheter, program för delaktighet för personer med funktionshinder samt intern kontroll av investeringsprojekt.

Revisionskontoret har bland annat genomfört en granskning av hur ett antal bolag planerar, genomför och följer upp sitt underhåll av fastigheter och anläggningar. De bolag som ingått i granskningen är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, Stockholm Hamn och SISAB. Detta är en uppföljning av en tidigare granskning som genomfördes år 2006 och 2007 då det fram kom att flera bolag hade eftersatt underhåll. När det gäller bostadsbolagen skriver revisionskontoret att underhållssituationen sedan föregående granskning har förändrats markant, framförallt beroende på Stimulans för Stockholm. Underhållskostnaden har under denna period ökat med 60 – 80 % per kvadratmeter. Den samlade bedömningen är att samtliga bolag har en väl fungerande löpande planering av underhållet och att avvikelser har rimliga förklaringar. Revisionskontoret ser dock förbättringsområden när gäller information i respektive årsredovisning och mer benchmarking med andra bolag. Vidare bör bolagens styrelser bli mer aktiva genom att besluta om underhållsstrategier.

Revisionskontoret har även genomfört en granskning vid Stockholm Vatten avseende intern kontroll i investeringsprojekt. Bedömningen är att Stockholm Vatten har i huvudsak en god styrning och kontroll. Brister finns dock i den övergripande kontroll miljön för att förebygga och upptäcka oegentligheter.

Koncernledningen konstaterar att stadsrevisionens granskning i huvudsak är positiv och anser att bolagen bör följa upp och arbeta in de rekommendationer och synpunkter som stadsrevisionen tagit upp.

De auktoriserade revisorerna har genomfört en kompletterande granskning. Granskningen omfattar IT intern kontroll och informationssäkerhet inom utvalda områden hos samtliga dotterbolag, med fokus på applikationer inom bolagen som stödjer den finansiella rapporteringen. Övergripande noterar revisorerna att inga väsentliga skillnader i kvalitén på den interna kontrollen noterats mellan Stockholms stads bolag och andra jämförbara organisationer. Vissa områden som kräver förbättringsåtgärder har dock noterats, främst inom ansvarsfördelningen gällande administrationen av behörigheter, dokumentation av rutiner och kontroller samt återläsningstester av backuper. Rapporten har skickats ut till samtliga bolag i december för utvärdering och åtgärd hos respektive bolag i samband med slutrevisionsarbetet för år 2013. Den bolagsspecifika redovisningen (appendix) finns att läsa hos koncernledningen.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2013

En sammanfattande uppföljning av bolagens måluppfyllelse av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål (ILS-uppföljning) framgår i Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning på sidan 18. Bolagen redovisar att de sammantaget uppfyller stadens inriktningsmål. Fullständiga rapporter finns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se). För inloggningsuppgifter, vänligen kontakta koncernledningen.

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
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Koncernledningen föreslår att dessa bolag får en förnyad kapitaltäckningsgaranti, som ska gälla fram till och med Stockholms Stadshus AB:s årsstämma år 2015. 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 till bolagsstämman. Förslag till sådant yttrande framgår av bilaga 6.

Övrigt

Omstrukturering av stadens tre bostadsbolag

Kommunfullmäktige beslutade den 2013-03-04, § 17 (Utl. 2013:30) om en omstrukturering av stadens tre bostadsföretag, efter beslut i koncernstyrelsen 2013-02-04. Vid tidpunkten för kommunfullmäktiges beslut informerades koncernledningen om en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen från slutet av 2012, som kunde ge en parallell tolkning och därmed skattekonsekvenser för staden i samband med omstruktureringen.

Koncernledningen begärde därför förhandsbesked hos Skatterättsnämnden som avkunnade sitt beslut 2014-01-24. Skatterättsnämndens beslut innebär att omstruktureringen, ur skattehänseende, skulle ses som ett byte och att skatt skulle utlösas på övervärdena i de

överförda fastigheterna. Koncernledningen bedömer att den planerade omfördelningen av drygt 10 700 lägenheter mellan koncernens tre bostadsbolag, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder, inte bör genomföras nu. Anledningen är att skattekonsekvensen skulle innebära en kostnad som motverkar omfördelningens syfte.

Stockholms stad har, genom bostadsbolagen, överklagat beslutet för att få den principiella frågan prövad, det vill säga om ägaren, utan skattekonsekvenser, har möjlighet att i framtiden påverka förvaltningen av koncernens fastigheter via omstruktureringar.

Konsortialavtal mellan Stockholms Stadshus AB och Stockholms Handelskammare

Stockholms Stadshus AB har, enligt beslut i kommunfullmäktige under år 2013, förvärvat stadens aktieandel om 50,4 procent i bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Mot denna bakgrund har ett konsortialavtal upprättats mellan Stockholms Stadshus AB och Mässfastigheter i Stockholm AB, bilaga 7. Avtalet omfattar sedvanlig reglering av förutsättningar för det gemensamma ägandet av bolaget.

Anmälan om fördjupat utredningsuppdrag Stockholms Stadsteater

I enlighet med stadens investeringsregler har styrelsen för Stockholms Stadsteater anmält ett fördjupat utredningsuppdrag gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden. Uppdraget kommer att utföras av fastighetsnämnden. Nämnden kommer att begära ytterligare utredningsmedel om 25 mnkr, utöver de 1,5 mnkr som tidigare beslutats. Fastighetsnämnden kommer att anmäla beslutet till stadens ekonomiutskott. Syftet är att under år 2014 återkomma med ett förslag till inriktningsbeslut.

Tekniska förändringar av bolagsstrukturen i koncernen Stockholms Stadshus AB

Stockholms hem, Svenska Bostäder och Stockholm Hamn har i respektive styrelse tagit beslut om tekniska förändringar av bolagsstrukturen i sina underkoncerner.

Föreslagna fusioner, likvidation eller övertagande av verksamheten medför inte några ofördelaktiga redovisnings- eller skattekonsekvenser för bolagskoncernen

Fusion av dotterbolag inom koncernen AB Stockholms hem

Stockholms hem har i uppdrag att bidra till nyproduktion av nya bostäder. Som ett led i detta arbete förvärvas aktiebolag, i vilka det finns fastigheter som enligt plan ska utvecklas och exploateras för bostadsändamål. I syfte att ha en kostnadseffektiv och rationell förvaltning föreslår Stockholms hem att tre av bolagets dotterbolag fusioneras, in i moderbolaget AB Stockholms hem. De bolag som kommer att fusioneras, in i moderbolaget, är Fastighets AB Syl 3 (org.nr. 556660-5555), Asignalen S5 AB (org.nr.556730-2681) och Asignalen Å5 AB (org.nr. 556730-5783).

Likvidation av dotterbolag inom koncernen AB Svenska Bostäder

Svenska Bostäder föreslår en likvidation av dotterbolaget Fastighets AB Burspråket (org. nr. 556021-5336). Fastighets AB Burspråket har inte några fastigheter.

Övertagande av verksamhet från av dotterbolag inom koncernen Stockholms Hamn AB

Stockholms Hamn AB föreslår att moderbolaget tar över all personal och verksamhet som dotterbolaget Nynäshamns Hamn AB (org. nr. 556038-0882) bedriver. Vidare föreslås att bolaget kvarstår i Stockholms Hamn-koncernen som ett vilande bolag och på sikt fusioneras alternativt likvideras. Tillgångar och skulder överlåts till Stockholms Hamn AB till det bokförda värdet. Rättigheter och skyldigheter i samtliga gällande avtal med anställda, kunder,

och hyresgäster som Nynäshamn Hamn AB tecknat överförs till Stockholms Hamns AB på oförändrade villkor.

Nynäshamns Hamn AB:s verksamhet består främst av stuverihantering (lossning/lastning av fartyg samt lagerhantering). Under 2013 övertog Gotlands Stuveri AB den stuveriverksamhet som Nynäshamns Hamn AB utfört åt Destination Gotland. Nynäshamns Hamn AB har ca 9 personer anställda. All administration sköts av Stockholms Hamn AB. Omsättningen 2012 uppgick till ca 70 mnkr och prognostiseras för 2013 till ca 54 mnkr. Nynäshamns Hamn AB:s eget kapital överstiger värdet på aktierna d.v.s. ingen negativ differens uppkommer i koncernredovisningen.

Bilagor

1. Årsredovisning 2013
2. Resultat efter finansnetto för koncernen år 2013
3. Bruttoinvesteringar bokslut 2013
4. Stora projekt och investeringar 2013
 - a.) kommentarer
 - b.) sammanställning
5. Revisorernas granskningsrapporter år 2013
 - a.) Stadsrevisorernas granskningsrapport
 - b.) Auktoriserade revisorernas (EY) rapport
 - c.) Kompletterande IT-granskning EY (appendix finns hos koncernledningen)
6. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen
7. Förslag till konsortialavtal