

Gull Axén
08-508 291 71

Årsbokslut 2005 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna årsbokslut 2005 för koncernen Stockholms Stadshus AB och förelägga årsredovisningen för årsstämman,
2. föreslå att av disponibla fria medel i moderbolaget - 10 390 181 286,61 kr - dela ut 600 000 000,00 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 Visitors Board AB, S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Stadsteater AB, samt uppdra åt koncernledningen att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för AB Stokab, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms Stadsteater AB,
4. utfärda styrelseyttrande över utdelningen till ägaren enligt bilagt förslag,
5. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat

Stockholm som ovan

Bosse Sundling

Gull Axén

Kommentarer till det ekonomiska utfallet

Bolagskoncernens resultat efter finansnetto uppgår till 773 mkr (år 2004: 920 mkr). Totalt uppgår koncernbidragen till 296 mkr (252 mkr), fördelningen framgår av *bilaga 5*.

Koncernbolagen redovisar en negativ skatteeffekt på -255 mkr (-277 mkr). Merparten av årets skattekostnader faller på bostadsbolagen, över vilka koncernen i nuläget inte har några dispositionsmöjligheter. Efter uppskjutna skatter och minoritetsintressen redovisar koncernen en vinst på 487 mkr (600 mkr). Koncernbolagens dispositioner följer vad som redovisades vid bokslutsgenomgången 2006-02-21 med koncernstyrelsen, bolagens presidier och verkställande direktörer.

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

Bokslutet 2005 innebär därmed för koncernen att förluster i koncernbolag på 296 mkr (252 mkr) är täckta samt att utdelning till staden lämnas med 600 mkr (600 mkr). Av koncernens fria egna kapital om totalt 17 203 mkr avsätter Stockholm Vatten AB 0,1 mkr till reservfond. Återstoden balanseras hos respektive bolag i ny räkning.

Jämfört med 2004 kan följande större förändringar noteras:

- Omsättningen uppgår till 12 283 mkr (11 705 mkr), en ökning med 578 mkr.
- Rörelsekostnaderna uppgår till 10 787 mkr (10 254 mkr), en ökning med 533 mkr. Av kostnadsökningarna utgör en avsättning för omstrukturering i Svenska Bostäder 135 mkr. Övrig kostnadsökning är hänförlig till ökad verksamhet.
- Finansnettot uppgår till -780 mkr (-757 mkr), en försämring med 23 mkr, beroende på ökad upplåning till följd av nyinvesteringar i fastighetsbolagen. Ränteläget har varit lägre under 2005, vilket motverkar försämringen.
- Bostadsbolagens realisationsvinster uppgår sammanlagt till 56 mkr, varav 50 mkr är hänförliga till Svenska Bostäder och 6 mkr till Stockholmshem. Realisationsvinsterna från internöverlåtelser inom bolagskoncernen uppgår till 21 mkr, som måste elimineras i koncernredovisningen. De sammanlagda realisationsvinsterna föregående år uppgick till 237 mkr.
- Bruttoinvesteringarna uppgår till 6 925 (5 648) mkr, en ökning med 277 mkr.
- Antalet årsarbetare (medelantal anställda) uppgår till 3 137 (3 190) st.

Svenska Bostäders resultat överskrider fullmäktiges krav med 67 mkr, om man bortser från den avsättning för omstrukturering på 135 mkr som gjorts. Största förklaringen ligger i lägre taxebundna kostnader och lägre upplåningskostnader.

Familjebostäders resultat överstiger fullmäktiges krav med 75 mkr. Huvudsaklig förklaring är lägre driftskostnader och lägre finansiella kostnader.

Stockholmshems resultat överstiger kommunfullmäktiges krav med 50 mkr. Huvudsaklig förklaring är lägre driftskostnader och lägre finansiella kostnader.

Centrum Kompaniet redovisar ett resultat på 86 mkr, att jämföras med kravet på 90 mkr.

SISAB uppvisar ett resultat på 0 mkr.

Resultatet i **Micasa Fastigheter** understiger budget med 35 mkr. Huvudsaklig förklaring är dels att intäkterna inte nått upp till budgeterad nivå till följd av senarelagd övertagande av Dalens sjukhem, dels högre kostnader för reparation och underhåll.

S:t Erik Markutveckling uppvisar ett underskott på 13 mkr. Fastigheten Norra Station förvärvades per den första april.

Stockholm Vatten redovisar ett resultat på 37 mkr, vilket överstiger budget med 8 mkr. I resultatet ingår nettokostnadseffekt för SIWI med -7 mkr.

Stockholms Hamnar resultat överskrider kommunfullmäktiges krav på 78 mkr med 13 mkr. Förklaringen ligger delvis i en minskning av avsättning för pensioner på 8 mkr.

Stokabs resultat uppgår till 25 mkr, vilket i stort sett sammanfaller med kravet.

Resultatet för **Stockholm Parkering** uppgår till 46 mkr, vilket understiger budget något.

Resultatet för **Stockholm Globe Arena** uppgår till -59 mkr mot budgeterade -64 mkr. Resultatet för evenemangsverksamheten uppgår till 9 mkr.

Bostadsförmedlingen ger ett överskott på 7 mkr. Antalet bostadssökande har ökat med 30 %.

Resultatet för **Stadsteatern** är i överensstämmelse med budget.

Stockholm Business Regions resultat uppgår till -35 mnkr, vilket är bättre än kravet.

Resultatet för **S:t Erik Försäkring** uppgår till 9 mkr.

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

Mål och måluppfyllelser under 2005

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

Viktigare händelser under året

En av de politiskt högst prioriterade frågorna inom koncernen är att få fart på bostadsbyggandet och att bostadsbolagen ska bygga tillsammans 8000 lägenheter under mandatperioden. Det kraftfulla och intensiva arbete som bedrivits inom såväl bostadsbolagen som staden har givit resultat. Totalt innehåller nu bolagens projektportföljer 7 800 lägenheter under perioden fram till och med år 2006. Under 2005 igångsattes bostadsbyggnadsprojekt motsvarande 1 700 lägenheter och inför 2006 planeras igångsättningen av projekt motsvarande ytterligare 3 500 lägenheter.

Fler och fler lägenheter kommer ut på marknaden. Antalet förmedlade lägenheter ökade under året med 30 %; från 6 900 till 9 000 lägenheter. Även antalet köande ökade kraftigt med ca 30 %; från 100 000 till 130 000 köande personer. Det är en stor utmaning för bostadsförmedlingen att klara förmedlingen av den nyproduktion som nu är på väg ut på marknaden.

Bland annat bostadsbolagen har fortsatt arbetet med stadsdelsförnyelse i stadens ytterområden.

Det s k byggkostnadsprojektet, där olika typer av åtgärder för att minska kostnaderna i nyproduktionen provas, har under året slutförts och överlämnats till kommunfullmäktige. Projektet har bland annat påvisat att det genom aktiva åtgärder går att minska byggkostnaderna i betydande omfattning.

Ombyggnaden av den s k Studentskrapan på Södermalm till studentbostäder och kommersiella lokaler har fortgått under året. Under våren 2006 kommer de första visningslägenheterna att stå klara.

Arbetet med de två av de enskilt största projekten inom koncernen; upprustningen av Vällingby Centrum i Svenska Bostäders regi och upprustningen av Skärholmens Centrum i Centrum-kompaniets regi, har under året fortgått. Båda dessa projekt innefattar en omfattande förädling och förnyelse av centrumanläggningarna i Vällingby och Skärholmen och kommer att ha stor betydelse för utvecklingen i dessa områden.

Stockholm Parkerings utbyggnad av garageanläggningar fortgår och under 2005 färdigställdes P-hus Sjöstad i Hammarby Sjöstad. Under året igångsattes även arbetet med P-hus Högalid på Södermalm.

Sisab har under året påbörjat dels byggnationen av Sjöstadsskolan i Hammarby Sjöstad, dels byggnationen av Smedshagsskolan i Hässelby.

Micasa AB har under året påbörjat en omfattande upprustning av Stureby Sjukhem. Bolaget har också inlett arbetet med att omvandla servicehus till seniorboende.

Beslut har fattats om en fortsatt bredbandsutbyggnad i de områden som ännu inte har bredband. Detta gäller främst stadens ytterområden. Såväl samtliga tre bostadsbolag som Stokab är involverade i denna satsning.

Förutsättningarna för att bygga en ny multifunktionsarena i Globenområdet, som ska kunna ersätta Söderstadion, har utretts under ett par års tid. Arbetet har utmynnat i att det nu fattats beslut om genomföra en förstudie av en multifunktionsarena söder om Globen. Arenan ska kunna utvecklas till att klara 50 000 sittande åskådare. Enligt beslutet är en förutsättning att privata eller andra intressenter står för en större del av finansieringen.

Den 1 januari 2006 bytte underkoncernen Stockholms Näringslivskontor AB namn till Stockholm Business Region AB. I koncernen ingår dotterbolaget Stockholm Visitors Board AB med ansvar för att främja besöksnäringen. Det tidigare dotterbolaget Business Arena Stockholm AB med ansvar för utländska etableringar i Stockholmsregionen kommer att avvecklas och verksamheten omstrukturerats så att den istället bygger på ett nära samarbete – Stockholm Business Alliance - mellan de berörda kommunerna i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Under året har Stockholm Business Region lanserat och etablerat stadens nya varumärke; Stockholm The Capital of Scandinavia.

Under de senaste åren har det genomförts omfattande förändringar i hur fastighetsinnehavet är organiserat inom kommunkoncernen. Syftet är att renodla fastighetsinnehavet och skapa

förutsättningar för en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Arbetet har fortgått under året bl a genom att ytterligare sjukhemsfastigheter överförts till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (tidigare FB Servicehus AB), ytterligare kulturfastigheter överförts till AB Stadsholmen och samtliga friliggande barnstugor har överförts från staden till Sisab. En utredning kring överförandet av vissa ytterligare kommersiella lokaler till Centrumkompaniet har också genomförts.

Strukturförändringarna i fastighetsbestånd har redan nu resulterat i betydande effektivitetsvinster. Sammantaget uppgår besparingarna till mer än 150 Mkr. Renodlingen har även medfört att tydliga och enhetliga ramhyresavtal utarbetats för att tillvarata de effektivitetsvinster som uppstår.

S:t Erik Markutveckling, som har till uppgift att äga och förvalta fastigheter som kan användas för kommande exploateringsändamål, har under året förvärvat Norra Stationsområdet.

Stockholms Hamn har utarbetat en hamnvision som beskriver hur delar av Värtahamnen kan frigöras för annan exploatering bland annat genom att viss verksamhet flyttas till andra hamnanläggningar i regionen. Arbetet med att förbereda avvecklingen av oljehanteringen på Loudden pågår också; bland annat ska den nya depån för flygbränsle i Brista färdigställas under 2006. Kommunfullmäktige har beslutat att utarbeta en strategi för att tillgodose regionens behov av hamnkapacitet. Ett förslag till sådan strategi har under år 2005 tagits fram och är för närvarande föremål för remissbehandling.

Koncernstyrelsen har under året fattat beslut om att bilda ett livbolag för att hantera koncernens samlade pensionsskuld. Frågan kommer under 2006 att föreläggas kommunfullmäktige för beslut.

Beslut har fattats om att alla stadens verksamheter; samtliga bolag och nämnder, systematiskt ska genomlysas under perioden fram till 2010. Arbetet ska leda till effektivare utnyttjande av stadens resurser och ge nya möjligheter att omfördela dessa resurser mot välfärdsområdena. Ambitionen är att en till två miljarder kronor ska kunna omfördelas till och med nästa mandatperiod.

Under 2005 har en genomlysning gjorts av de tre bostadsbolagen. Sammantaget har denna utmynnat i att bolagens avkastningskrav nu successivt skärps och avkastningen kommer år 2008 att uppgå till tillsammans ca 700 Mkr för de tre bolagen. Det bedrivs nu ett aktivt arbete för att effektivisera verksamheten i bolagen.

Även Stockholm Vatten AB har under året genomgått en förnyad genomlysning med syfte att identifiera ytterligare möjligheter till rationaliseringar i bolaget och att säkerställa en tydligare och effektivare organisation. Beslut har också fattats om en ytterligare taxesänkning inför 2006 med 10 %.

Koncernstyrelsen har i samband med budgetbehandlingen för koncernen beslutat att Globenarenorna, Stadsteatern och Bostadsförmedlingen ska genomlysas under 2006.

Staden har under året inlett en omfattande studie av främst administrationskostnaderna inom kommunkoncernen. Studien tar ett samlat grepp över både bolags- och förvaltningssektorn. Syftet är att finna metoder för att pressa administrationskostnaderna och här ingår bland annat

att studera möjligheterna till gemensamma administrativa lösningar för t ex personal-administration, vissa ekonomifunktioner och IT.

Den nya centrala finansenheten som är gemensam för hela kommunkoncernen har under året etablerats. Finansenheten har nu det samlade ansvaret för de finansiella frågorna innefattande den taktiska och strategiska ränteriskhanteringen och kommer att arbeta i nära samarbete med bolagen. kommunkoncernens finansfunktion ska fungera och organiseras.

En genomgång av förtroendekänsliga områden inom respektive bolag har inletts. 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.

Arbetet med att utveckla och förbättra uppföljningen och utvärderingen av bolagschefer och styrelser fortgår. Den tidigare genomförda undersökningen av corporate governance inom koncernen har under 2005 följts upp med en något förenklad utvärdering av styrelsearbetet. Syftet är att fortsatt få fram underlag för att kunna utveckla såväl styrelsernas arbete som dialogen mellan koncernstyrelse och dotterbolagsstyrelser i koncernen. Även under 2005 har fördjupade utbildningsinsatser genomförts i några bolagsstyrelser.

För att stärka styrningen över de omfattande investeringar som genomför inom koncernen har beslut fattats en enhetlig och systematiskt besluts-, kontroll- och uppföljningsmetodik, som bland annat också innefattar gemensamma kalkylmodeller.

Behovet av hitta ledare och andra nyckelpersoner inom bolagssfären är stort. Ett ledarutvecklingsprogram har startats upp med syfte att finna och utveckla framtidens ledare. I det första programmet ingår 12 kvalificerade personer som under 18 månader kommer att genomgå utbildning, tester och utvecklingsprogram.

Koncernens personal

Antalet anställda (tillsvidareanställda) inom koncernen uppgick vid årets slut till 3 041, varav 35 % var kvinnor. Sedan föregående år är antalet anställda i stort sett oförändrat. Antalet årsarbetare var drygt 3 100. Bland de tillsvidareanställda männen var 31 % 55 år eller däröver och bland kvinnor var motsvarande andel 25 %. Andelen personer under 35 år var 15 %. Medianåldern bland de tillsvidareanställda var 47 år.

Personalomsättning räknat på personer som slutat under året uppgick för män till 7,6 procent och bland kvinnor till 7,7 procent. Totalt var personalomsättningen 7,6 procent, en ökning mot fjolårets 5,7 procent.

Av den totala årsarbetstiden inom Stadshus AB utgjorde 79,0 procent s k arbetad tid, dvs. närvaro på jobbet. Semester utgjorde 10,5 procent, sjukdom 4,6 procent, föräldraledighet 3,0 procent och resten övrig ledighet.

Sjukfrånvaron är lägre än året innan. Kvinnorna hade en högre sjukfrånvaro än männen, 5,6 procent jämfört med 4,2 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. Andelen långtids-sjukskrivna (mer än ett år) var högre bland kvinnor än män, cirka 31 respektive 18 procent av total sjukfrånvaro. I övrigt gällde att 49,5 procent av total sjukfrånvaro 60 dagar eller mer.

Stadsdelsförnyelsen

Bostadsbolagen och Centrum Kompaniet har för år 2005 redovisat projekt om sammanlagt 134,6 mkr inom ramen för Stadsdelsförnyelsen. Allmänt kan sägas att huvuddelen av projekten har förankrats bland bolagens hyresgäster och sedan stämts av med respektive stadsdelsförvaltning. Initiativen till förändringar kan ha sitt ursprung i hyresgästenkäter, direktkontakter med enskilda eller grupper av hyresgäster eller bolagens årliga underhållssamråd med de lokala hyresgästföreningarna. Generellt gäller att de genomförda satsningarna inte hade kommit till stånd om Stadsdelsförnyelseprojektet inte hade funnits. Bolagens arbete och samverkan med berörda stadsdelar och de boende i enlighet med riktlinjerna har även utvecklats under året.

Stadsdel (mkr)	Svenska Bostäder	Familje-bostäder	Stockholms-hem	Centrum-Kompaniet	Summa per stadsdel
Kista	6,2	0,0	0,0	0,0	6,2
Rinkeby	3,0	0,3	13,2	1,6	18,1
Spånga-Tensta	2,7	2,9	0,0	0,6	6,2
Hässelby-Vällingby	11,1	1,0	4,9	1,5	18,5
Enskede-Årsta	3,4	0,0	1,1	0,0	4,5
Skarpnäck	1,1	0,0	5,6	0,0	6,7
Farsta	8,7	13,2	6,8	0,0	29,3
Vantör	0,6	0,0	2,5	0,0	3,1
Skärholmen	1,2	0,2	2,5	1,0	4,9
Övergripande	1,9	0,0	0,0	0,0	4,9
Summa per bolag	40,1	17,6	36,6	4,7	99,0
<i>Beting 2005</i>	<i>36,5</i>	<i>16,0</i>	<i>17,5</i>	<i>5,0</i>	<i>75,0</i>

I bilaga 11 finns en fullständig förteckning över bolagens genomförda projekt under 2005.

Kapitaltäckningsgarantier

För följande bolag finns utställda kapitaltäckningsgarantier:

AB Stokab

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Stockholm Visitors Board AB

Stockholms Stadsteater AB

S:t Erik Markutveckling AB

De auktoriserade revisorerna anser att kapitaltäckningsgarantier bör utfärdas en gång om året och vara tidsbegränsade. För CentrumKompaniet AB utfärdade koncernstyrelsen i december 2004 en kapitaltäckningsgaranti som sträcker sig längre fram i tiden. Föreslagen lydelse för kapitaltäckningsgaranti framgår av bilaga 12. Koncernledningen bör få i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier enligt bifogad lydelse för följande aktiva bolag:

AB Stokab

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Stockholms Stadsteater AB
S:t Erik Markutveckling AB.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Enligt den nya aktiebolagslagen som gäller från och med årsskiftet skall styrelsen utfärda ett separat yttrande över utdelningen som föreslås bolagsstämman. Förslag till sådant yttrande framgår av *bilaga 13*.

Förskott på koncernbidrag

Stadsteatern har kommit oroande nära sin limit hos Finansnheten. För att inte äventyra mars månads löneutbetalningar behöver Stadsteatern därför ett förskott på koncernbidraget som omedelbart betalas ut. Förskottet uppgår till 10 mkr.

Bilagor

1. Koncernen i sammandrag
2. Resultat efter finansnetto för koncernens bolag
3. Bruttoinvesteringar under 2005
4. Sammanställning av nyckeltal för koncernens bolag
5. Bokslutsdispositioner 2005
6. Sammanfattning av VD-kommentarer från bolagen
7. Mål och måluppfyllelser under 2005 (ILS-uppföljning) *Separat dokument*
8. Prognos för de kommunala bostadsbolagens nyproduktion 2003-2006
9. Revisorernas granskningsrapporter 2005
10. Årsredovisning
11. Bolagens genomförda insatser inom ramen för Stadsdelsförnyelsen 2005
12. Kapitaltäckningsgarantier
13. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)