

Inger Kjaerboe
08-508 292 70

Årsbokslut 2006 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna årsbokslut 2006 för koncernen Stockholms Stadshus AB och förelägga årsredovisningen för årsstämman,
2. föreslå att av disponibla fria medel i moderbolaget – 9 892 308 317,41 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 Globe Arena Fastigheter 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, Stockholms Stadsteater AB och Stockholm Vatten 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

Inger Johansson Kjaerboe

Kommentarer till det ekonomiska utfallet

Bolagskoncernens resultat efter finansnetto uppgår till 95 mnkr (år 2005: 773 mnkr). Det lägre resultatet i jämförelse med föregående år förklaras i första hand av poster av engångskaraktär.

Stockholm Vatten har återbetalat vattenavgifter till va – kollektivet med 300 mnkr. Nettoeffekten uppgår till 240 mnkr eftersom även stadens fastighetsbolag köper vatten. Vidare har det nya livbolagets beräkning för att lösa av pensionskulden i början år 2007, motsvarande ett engångsbelopp på sammanlagt 225 mnkr, medfört ökade kostnader för flera koncernbolag. Finansnettot i moderbolaget är betydligt sämre än föregående år, vilket i huvudsak förklaras av att moderbolaget under förra året förvärvade stadens minoritetspost i dotterbolagen.

Koncernbolagen redovisar en positiv skatteeffekt på 14 mnkr (-255 mnkr). Efter uppskjutna skatter och minoritetsintressen redovisar koncernen en vinst på 113 mnkr (487 mnkr). Koncernbolagens dispositioner framgår av bilaga 5.

Bokslutet 2006 innebär att förluster i dotterbolagen på sammanlagt 287 mnkr (296 mnkr) är täckta och att utdelning till staden lämnas med 600 mnkr (600 mnkr).

Sammanfattningsvis kan konstateras att koncernen utnyttjat hela det tillgängliga resultatet för att dels täcka underskotten i förlustbolagen, dels frigöra medel för utdelning till staden. Årets resultatkapacitet 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 8 200 mnkr brutto, se bilaga 3. Därtill kommer moderbolagets köp av aktier avseende stadens minoritetspost på 9 % i koncernen med 4 205 mnkr.

De största enskilda investeringsprojekten är bostadsbolagens nyproduktion av bostäder Vällingby Centrum, Skärholmens Centrum och Studentskrapan. Nedskrivningsbehovet i fastighetsbolagen har varit begränsat under året.

Bolagens resultat i förhållande till koncernstyrelsens budget 2006

Nedan kommenteras respektive bolags resultat (exklusive pensionskuldsförändring av engångskaraktär) i jämförelse med i budgeten redovisade resultatnivåer. Resultatutvecklingen sedan 2003 redovisas i bilaga 2.

Svenska Bostäders resultat överstiger budgetens krav med 9 mnkr. I resultatet ingår en realisationsvinst från fastighetsförsäljningar med 8 mnkr. I resultatet ingår även återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar med 138 mnkr. Omsättningen har minskat i jämförelse med budget vilket förklaras av lägre hyresuppgörelser för bostäder.

Familjebostäders resultat understiger budgeterad resultatnivå med 12 mnkr. I resultatet ingår en realisationsförlust på 38 mnkr till följd av intern försäljning av fastigheter till Centrumkompaniet och Micasa. Försäljningarna har även påverkat bolagets omsättning som är 20 mnkr lägre än budget.

Stockholmshems resultat överstiger budgeten med 86 mnkr. Det positiva resultatet beror på realisationsvinster med 34 mnkr i samband med fastighetsförsäljningar samt att kostnaderna för förbrukningsavgifter såsom värme, el och vatten understeg budgeterad nivå.

Centrum Kompaniet redovisar ett resultat på 78 mnkr, att jämföras med kravet på 70 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på tillskott från de under året internt förvärvade fastigheter, bl a Västermalmsgallerian mm, och ett lägre utfall än beräknat för fastighetsavskrivningar.

SISAB uppvisar ett resultat på 1 mnkr. I resultatet ingår en reaförlust till följd av försäljning av anläggningstillgångar med 9 mnkr avseende avyttring av Bandhagens gymnasium.

Resultatet i **Micasa Fastigheter** uppgår till 40 mnkr, vilket är 3 mnkr över budgeterad nivå. I resultatet ingår realisationsvinster som uppkommit vid försäljningar med drygt 3 mnkr

S:t Erik Markutveckling uppvisar ett underskott på 26 mnkr, vilket är 6 mnkr sämre än det fastställda resultatkravet om -20 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på förseningar i uthyrningen och kostnader för evakueringar inom Norra stationsområdet.

Stockholm Vatten redovisar ett underskott på 311 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet enligt budget som uppgår till noll. Avvikelsen beror i huvudsak på att Stockholm Vatten har återbetalat va-avgifter till va-kollektivet med 300 mnkr. Återbetalningen har finansierats genom att bolaget har löst upp delar av den överavskrivning som har byggts upp under flera år.

Stockholms Hamnar redovisar ett resultat på 76 mnkr, vilket är 8 mnkr högre än årets budget. Omsättningen inom områdena hamnavgifter och service till fartyg har ökat med 32 mnkr i jämförelse med budget. En reaförlust redovisas om 23 mnkr avseende väg i Norviksområdet.

Stokabs resultat uppgår till 45 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av en förändrad struktur på nya affärer med kundanpassade och längre avtalstider.

Resultatet för **Stockholm Parkering** uppgår till 44 mnkr, vilket understiger budget med 6 mnkr. Avvikelsen förklaras av lägre omsättning i samband med Stockholmsförsöket.

Resultatet för **Stockholm Globe Arena** uppgår till -61mnkr mot budgeterade -73 mnkr. Detta beror främst på att intäkterna ökat inom evenemangs- och cateringområdet.

Bostadsförmedlingen ger ett överskott på 7 mnkr. Förbättringen beror på ökade intäkter från kö- och förmedlingsavgifter.

Resultatet för **Stadsteatern** uppgick till 177 mnkr, vilket är 19 mnkr bättre än budget. Förklaringen är att samtliga produktioner överträffade förväntningarna när det gäller publiktillströmning samt ökade intäkter avseende återbetald moms.

Stockholm Business Regions resultat uppgår till 9 mnkr vilket är 14 mnkr bättre än budgeterat resultatkrav på - 5 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på minskade kostnader p.g. a effektivare hantering av administration samt ökade intäkter genom fler samarbetspartners inom besöksnäringen och inom ramen för Business Alliance.

Resultatet för *S:t Erik Försäkring* uppgick till -21 mnkr, vilket är 28 mnkr sämre än det fastställda resultatkravet. Resultatförsämringen beror främst på ett antal stora och kostsamma skador under året. Det är framförallt skolor och förskolor som har drabbats..

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

Viktigare händelser under året

En av de högst prioriterade frågorna under året har varit att byggandet av nya bostäder. Under år 2006 påbörjades ca 2500 lägenheter av bostadsbolagen.

Bostadsbolagen, SISAB och Centrumkompaniet har fortsatt arbetet med stadsdelsförnyelsen i stadens ytterområden.

Ombyggnaden av Studentskrapan till studentbostäder, kontor och galleria har fortsatt under året och under våren visades de första studentlägenheterna.

Arbetet med de två av de enskilt största förnyelseprojekten inom koncernen; Vällingby Centrum i Svenska Bostäders regi och Skärholmens centrum i Centrumkompaniet har fortgått under året. Även ombyggnaden av Studentskrapan till studentbostäder, kontor och galleria har fortsatt under året

Stokab och de tre bostadsbolagen har börjat arbetet med bredbandsutbyggnad i de områden som ännu inte har bredband. Detta gäller främst stadens ytterområden. Stokabs orderingång uppgick till 350 mnkr, exklusive avtalen med de kommunala bostadsbolagen, och är den högsta hittills.

Förberedelser för försäljning av Centrumkompaniet har gjorts under året och avsikten är att bolaget ska säljas under våren 2007.

Fler och fler lägenheter kommer ut på marknaden. Antalet förmedlade lägenheter ökade för femte året i rad från 9 000 till 9 800 lägenheter varav 1 400 nyproducerade lägenheter. Antalet kunder i bostadskön har ökat med 50 000 och uppgår vid årsskiftet till drygt 180 000 kunder.

SISAB har under året färdigställt Sjöstadsskolan i Hammarby Sjöstad samt fem förskolor. Bolaget har också genomfört en sammanslagning av regionkontoren och huvudkontoret som ett led i effektiviseringsarbetet.

Micasa har under året genomfört stora upprustningar i sina fastigheter för att klara dagens krav på standard. I samband med upprustning av Reimersuddes servicehus har bolaget byggt om tidigare gemensamhetsytor till 18 äldreboende.

Under år 2006 har kommunfullmäktige tagit beslut om en ny bolagsstruktur för Stockholm Vatten. Syftet är bl a att identifiera ytterligare möjligheter till rationaliseringar i bolaget och att säkerställa en tydligare och effektivare organisation. Den nya organisationen genomförs under april år 2007.

Stockholms Hamnar inleddes under hösten avvecklingen av oljehamnen vid Loudden, då transporter av flygbränsle till Arlanda flyttades till Gävle hamn och via pipeline från Brista.

Kommunfullmäktige har under året tagit beslut om en ny hamnstrategi för att tillgodose regionens behov av hamnkapacitet. Arbetet har fortsatt under året enligt den nya strategin avseende utbyggnaden av hamnområdet i Norvik i Nynäshamn och utvecklingsprojekten Värtan/Frihamnen samt Kapellskår.

Stockholms Parkerings utbyggnad av parkeringsanläggningar har fortsatt. I samband med starten av trängselavgiftsförsöket öppnades sju infartsparkeringar och i maj öppnades P-hus Kölnan i Hammarby Sjöstad, som är Sveriges första nybyggda tredimensionella fastighet, och där bolagets garage utgör grunden för studentbostäderna. Den första september togs första sprängskottet för det nya garaget i berget under Högalidsparken.

Verksamheten för Globens arenor har utvecklats mycket positivt under året. Antalet evenemang har slagit alla rekord och uppgick till 299 vilket är 42 fler än det tidigare rekordet från 2003 på 257 evenemang. Detta beror på bland annat en stark konserthöst samt flera nya familjeevenemang samt ett antal fler ishockeymatcher i allsvenskan. Under året har också förutsättningarna för en ny träningshall för Djurgården utretts.

Stockholm Business region har samordnat arbetet med att ta fram en vision för utvecklingen av Norra Stationsområdet tillsammans med universiteten, näringslivet, Solna Stad och Stockholms läns landsting

Under året har Stockholm Business Region fortsatt arbetet med att etablera stadens varumärke; Stockholm The Capital of Scandinavia. Stockholm Business Alliance har formerats under året och 43 kommuner i Mälardalsområdet med omnejd har valt att bli medlemmar för gemensam marknadsföring för att skapa norra Europas ledande tillväxtregion.

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 det f.d Carlsbergs bryggeriet i Bromma till handels-, lager och logistikfastighet med flera hyresgäster.

En överföring av fastigheten inom Norra stationsområdet till exploateringsnämnden kommer att aktualiseras under år 2007

Kommunfullmäktige har under hösten fattat beslut om att bilda ett livbolag, S:t Erik Livförsäkring AB. Syftet är att samordna och effektivisera hanteringen av koncernens samlade pensionsskuld. Samordningen av dotterbolagens pensionsåtaganden kommer att ske i början av år 2007. Livbolagets beräkning för att lösa skulden innebär en uppräknig av pensionsskulden med ett engångsbelopp på 225 mnkr.

Genomgången av förtroendekänsliga områden inom respektive bolag 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.

Stora projekt och investeringar

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.

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 genom 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, Stokab och Centrumkompaniet. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning och revisorerna i sin tur lämnar ett utlåtande.

Mål och måluppfyllelser under 2006

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

Koncernens personal

Antalet anställda (tillsvidareanställda) inom koncernen uppgick vid årets slut till 2 871, varav 37 % var kvinnor. Sedan föregående år har antalet anställda minskat med 180. Antalet årsarbetare (avser sammanlagd arbetad tid) var drygt 3 090.

Personalomsättning räknat på personer som slutat under året uppgick för män till 17 procent och bland kvinnor till drygt 14 procent. Totalt var personalomsättningen 16 procent, vilket är en kraftig ökning i jämförelse med fjolåret. Det omstruktureringsarbete som genomförts under året inom Svenska Bostäder och flera andra bolag har påverkat personalrörligheten men även konjunkturläget har resulterat i en ökad efterfrågan på arbetskraft inom hela Stockholmsregionen.

Sjukfrånvaron är lägre än året innan. Kvinnorna hade en högre sjukfrånvaro än männen - 4,8 procent jämfört med 3,8 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 långtidssjukskrivna (mer än ett år) var högre bland kvinnor än män, cirka 30 respektive 19 procent av total sjukfrånvaro. I övrigt gällde att 45 procent av total sjukfrånvaro var 60 dagar eller mer.

Koncernens första ledarutvecklingsprogram har avslutats under året. Syftet har varit att utveckla och förbereda chefer för högre uppdrag inom bolag och förvaltningar. Majoriteten av deltagarna har varit kvinnor, vilket ger möjlighet att identifiera fler potentiella kvinnliga chefer.

Revisionsrapporter för år 2006

Såväl de auktoriserade som stadsrevisionen har lämnat sina granskningsrapporter.(bilaga 9).

I lekmanarevisorernas revisionsrapport har ägarstyrning genom ägardirektiv granskats. Efter slutförd granskning är revisionskontorets bedömning att styrningen och uppföljningen av de kommunala bolagen i stort sett är ändamålsenlig men att mängden direktiv inte till alla delar är effektiv. Revisionskontoret föreslår att koncernledningen inventerar och prioriterar vilka styrdokument som är av stor vikt för bolagens verksamhet och också aktivt verkar för att det av sammanställningen över policydokumenten i kommunfullmäktiges budget tydligt framgår vilka policys som gäller i bolagen.

Koncernledningen delar revisionskontorets uppfattning och har redan påbörjat ett arbete med att karlägga vilka policys och styrdokument som är relevanta för bolagens verksamhet.

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

Samtliga ovanstående bolag är i behov av att få en förnyad kapitaltäckningsgaranti som ska gälla fram till och med bolagsstämman år 2008. Därtill kommer Stockholm Vatten AB till följd av förestående omorganisation.

Koncernledningen bör därför få i uppdrag att utfärda nya garantier för dessa bolag enligt den mall som togs fram föregående år.

För CentrumKompaniet AB har koncernstyrelsen i december 2004 beslutat om en kapitaltäckningsgaranti som sträcker sig längre fram i tiden och som får avslutas i samband med att bolaget säljs.

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 2006
4. Sammanställning av nyckeltal för koncernens bolag
5. Bokslutsdispositioner för år 2006
6. Sammanfattning av Vd-kommentarer för bolagen
7. Mål- och måluppfyllelse under år 2006 (ILS-uppföljning)
8. Uppföljning stora projekt och investeringar

9. Revisorernas granskningsrapporter år 2006
10. Årsredovisning
11. Bolagens genomförda insatser inom ramen för Stadsdelsförnyelsen 2006
12. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen