

Handläggare: Inger Kjaerboe  
Telefon: 08-508 29 270

Till  
Koncernstyrelsen

## **Årsbokslut 2009 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Årsbokslut 2009 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Att förelägga årsredovisningen för årsstämman godkänns.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 15 426 323 251 kr - delas 925 000 000 kr ut till aktieägaren Stockholms stad och övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Utställda kapitaltäckningsgarantier för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB och Micasa fastigheter i Stockholm AB återkallas.
5. Koncernledningen får i uppdrag 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 samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
6. Styrelseyttrande över utdelningen till ägaren enligt bilagt förslag utfärdas.
7. S:t Erik Markutveckling AB:s anmälan om förvärv av tomträtt i Slakthusområdet godkänns.
8. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius  
VD

### **Ärendet**

#### ***Kommentarer till det ekonomiska utfallet***

Bolagskoncernens resultat efter finansnetto uppgår till 8 644 mnkr (år 2008: 7 923 mnkr).

I resultatet ingår realisationsvinster från försäljningar med 8 329 (7 461) mnkr, netto. Det är framförallt bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar som

genererat realisationsvinster om närmare 8 400 mnkr. För övriga försäljningar av aktiebolag och fastigheter redovisas en realisationsvinst om närmare 300 mnkr. Därtill kommer koncernposter samt upplösningen av övervärden avseende fastigheter som påverkat realisationsvinsterna negativt.

Årets nedskrivningar uppgår till 68 mnkr, varav 41 mnkr är hänförligt till nybyggnadsprojekt hos AB Familjebostäder och 36 mnkr avser nedskrivningar i färdigställda skol- och barnomsorgsfastigheter hos SISAB. I nedskrivningarna ingår även återföring av en tidigare nedskrivning hos Svenska Bostäder om 10 mnkr.

Bolagens samlade resultat, exklusive reavinster, uppgår till drygt 300 mnkr, vilket är 300 mnkr högre än budgeterat nollresultat för bolagskoncernen. En orsak till den högre resultatnivån är att flertalet bolag redovisar förbättrade finansnetton, i jämförelse med budget. Att räntekostnaderna är lägre är effekter av genomförda försäljningar och den låga räntenivån. En ytterligare förklaring är att bostadsbolagen, SISAB och Stockholm Vatten under året har försäkrat sin samlade pensionsskuld via S:t Erik Livförsäkring, vilket medfört en positiv resultatavvikelse hos S:t Erik Livförsäkring. Berörda bolag har även försäkrat till en något lägre premie än vad som avsattes som extra pensionsskuld vid föregående årsskifte.

Årets resultat, efter skatt och minoritetsintressen, uppgår till 6 589 (6 172) mnkr. Bolagen redovisar en högre negativ skatteeffekt på 2 052 (1 743) mnkr, i jämförelse med föregående år. Detta beror framförallt på beskattningen av bostadsbolagens realisationsvinster vid försäljningar av fastigheter.

Balansomslutningen uppgår till 69 448 (66 043) mnkr. Det egna kapitalet har ökat med 5 664 mnkr, i jämförelse med föregående år, och uppgår till 42 012 (36 348) mnkr. Ökningen är en effekt av de vinster som uppkommit vid årets försäljningar.

Soliditeten uppgår till drygt 61 (55) procent för bolagskoncernen.

Bokslutet 2009 innebär att förluster i dotterbolagen på sammanlagt 383 (297) mnkr är täckta och att utdelning till staden lämnas med 925 (925) mnkr. Koncernbolagens dispositioner framgår av *bilaga 5*. Detta innebär att koncernen utnyttjat det tillgängliga resultatet för att dels täcka underskotten i förlustbolagen, dels för att frigöra medel för utdelning till staden. Årets resultat, exklusive reavinsterna, har dock inte varit tillräckligt för att klara den budgeterade utdelningen till staden. Stockholm Stadshus AB:s fria egna kapital från tidigare år kommer därför att ianspråkta. Förutom utdelningen till moderbolaget föreslås bostadsbolagen lämna koncernbidrag till Micasa Fastigheter, enligt tidigare direktiv. Koncernbidraget till Micasa Fastigheter avser eftersatt underhåll i servicehus som tidigare ägts av bostadsbolagen.

Investeringsvolymen är fortsatt hög i koncernen, 8 503 mnkr. En bidragande orsak till årets volym är satsningarna inom ramen för Stimulans för Stockholm se *bilaga 3*.

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

**Bolagens resultat i förhållande till koncernstyrelsens budget 2009**

Här redovisas en sammanfattning över respektive bolags resultat, i jämförelse med i budget 2009:s beslutade resultatnivåer.

**Moderbolagets** resultat efter finansnetto uppgår till 447 mnkr, vilket är 23 mnkr sämre än budget. Avvikelsen beror på lägre ränteintäkter, vilket är en effekt av årets låga räntenivå. I resultatet ingår utdelning från bostadsbolagen, som uppgår till 37 mnkr.

**Svenska Bostäders** resultat efter finansnetto, inklusive realisationsvinster, uppgår till 4 106 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster och förluster med 4 231 mnkr netto. Resultat efter finansnetto, exklusive reavinster, uppgår till -125 mnkr, vilket är 5 mnkr bättre än budgeterad resultatnivå. Reduceringen av fastighetsbeståndet har genererat minskade drifts- och underhållskostnader samt lägre administrativa kostnader. Omsättningen har påverkats av genomförda försäljningar och är 298 mnkr lägre än budgeterat. Bolaget redovisar ökade kostnader i samband med införande av GS-IT samt utrangering av inventarier i Vällingby City.

Svenska Bostäder har sålt drygt 8 000 lägenheter, varav cirka 4 000 till Familjebostäder. Sammantaget motsvarar försäljningarna 27 procent av bolagets fastighetsbestånd. Under året har bolaget påbörjat 230 nya lägenheter.

**Familjebostäders** resultat efter finansnetto överstiger budgeterad resultatnivå med drygt 2 000 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster på 2 082 mnkr, som härrör från försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar samt till Primula Byggnads AB. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till -45 mnkr, vilket är 83 mnkr lägre än budgeterad resultatnivå. Avvikelsen beror bl.a. på att åtgärder inom stimulanspaketet kunnat tidigareläggas. Det tillkommande fastighetsbeståndet i Farsta har medfört ökade förvaltningskostnader för bolaget. Vidare har nedskrivningar i nybyggnadsprojekt i Farsta och Bandhagen belastat resultatet med 40 mnkr. Finansnettot är dock 43 mnkr bättre än budget, p.g.a. lägre räntor och skuldsättning.

Under året har bolaget sålt cirka 1 650 lägenheter till bostadsrättsföreningar samt 230 till Primula Byggnads AB. Bolaget har förvärvat 260 lägenheter, varav 100 i nybyggnadsprojekt. Därutöver har bolaget övertagit cirka 4 000 lägenheter och viss personal från Svenska Bostäder.

Familjebostäder har påbörjat 638 lägenheter, vilket understiger målet med cirka 110 lägenheter om det utökade målet inom Stimulans för Stockholm inkluderas.

**Stockholmshems** resultat efter finansnetto överstiger budgeten med 2 118 mnkr. Det positiva resultatet beror på realisationsvinster om 2 171 mnkr. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, är 59 mnkr bättre än budgeterade -112 mnkr. Det beror bl.a. på att kostnaderna har reducerats genom att fastighetsbeståndet minskat genom försäljningar. Underhållskostnaderna ligger dock i paritet med budget genom förstärkta underhållsåtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. De finansiella kostnaderna har minskat på grund av lägre ränta och minskad belåning. Under året har bolaget sålt cirka 2 150 lägenheter till bostadsrättsföreningar samt 580 till Primula Byggnads AB. Bolaget har förvärvat cirka 888 lägenheter, varav 687 i nyproduktionsprojekt.

Under 2009 har 414 lägenheter påbörjats, vilket understiger målet om 625.

Resultatet i **Micasa Fastigheter** uppgår till -119 mnkr, vilket är 31 mnkr bättre än budgeterad nivå om -150 mnkr. Omsättningen har ökat med 9 mnkr jämfört med budget, främst tack vare moms från fastigheter övertagna från Fastighetsnämnden. Bolagets kostnader har ökat i första hand beroende på ökade underhållskostnader. Stimulans för Stockholm har medfört att det planerade underhållet och energieffektiviseringsåtgärder utökats under året. De totala finansiella kostnaderna blev 34 mnkr lägre än budget.

**Stockholms stads Bostadsförmedling** visar ett överskott på 19 mnkr, i jämförelse med fastställt resultatkrav. Överskottet beror på lägre kostnader med sammanlagt 11 mnkr. Det är kostnaderna för IT samt kostnader för personal och marknadsföringsinsatser som begränsats. Intäkterna har ökat med 8 mnkr, i jämförelse med budget. Ökningen beror på fler nya kunder i bostadskön samt fler förmedlade lägenheter. Under året förmedlades cirka 8 500 lägenheter. Antalet köande fortsatte öka med cirka 30 000 till 287 000 personer. Enligt beslut i kommunfullmäktige sänks både köavgiften och förmedlingsavgiften fr.o.m. mars år 2010. Det är andra året i rad som köavgiften sänks.

**SISAB** redovisar ett resultat på -47 mnkr, i förhållande till budget om -40 mnkr. I resultatet ingår nedskrivningar som uppgår till 36 mnkr netto. Nedskrivningarna avser färdigställda projekt med för låg avkastning. Vidare redovisas en realisationsförlust om 3 mnkr, som hänförs till rivningar och bränder. Intäkterna har ökat med 27 mnkr, jämfört med budget, vilket till största delen beror på ersättningar för brand/vattenskador. Driftskostnaderna understiger budget p.g.a. en mild vinter och lägre försäkringskostnader. Ombyggnads- och underhållskostnaderna ökar, i jämförelse med budget, som en följd av satsningarna på Stimulans för Stockholm. De finansiella kostnaderna understiger budget med 36 mnkr, främst genom lägre räntekostnader.

**Stockholm Vatten** redovisar ett överskott 64 mnkr, vilket är 36 mnkr bättre än budget. Resultatförbättringen är främst orsakad av att kostnaden för inlösen av bolagets pensionsskuld var 27 mnkr lägre än reserverad avsättning. Därtill kommer högre avskrivningskostnader, som dock kompenseras av lägre räntekostnader.

Stockholm Vatten AB har under året förberett försäljning av fordonsgasbolaget Stockholm Vatten Utveckling AB, i enlighet med ägardirektiven. Bolagets styrelse har i början av 2010 tillstyrkt försäljning av fordonsgasbolaget till Scandinavian Biogas International AB. Kommunfullmäktige kommer inom kort att pröva frågan. Eventuell resultateffekt vid en försäljning av aktierna ingår inte i resultatet för år 2009.

**Stockholms Hamnars** resultat efter finansnetto uppgår till 36 mnkr, vilket är en förbättring med 11 mnkr jämfört med budget. Den positiva avvikelsen beror i huvudsak på lägre underhållskostnader. Stockholms Hamnar har under året förberett försäljning av stuveriverksamheten. En överenskommelse har träffats om försäljning av aktierna till Logistikentreprenader Sverige AB. Kommunfullmäktige kommer inom kort att pröva frågan. Eventuell resultateffekt vid en försäljning av aktierna ingår inte i resultatet för år 2009.

**Stokabs** resultat uppgår till 149 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än budget. Kostnaderna för utbyggnaden av fibernätet har ökat på grund av den fortsatta expansionen av nätet. Detta har dock kompenseras av lägre räntekostnader.

Resultatet för **Stockholm Parkering** uppgår till 19 mnkr, vilket överensstämmer med budget sedan denna justerats med 16 mnkr för satsningar på Stimulans för Stockholm. Kostnaderna översteg budget med 3 mnkr p.g.a. höge kostnader för hyror och pensioner. Intäkterna översteg

budget med motsvarande 3 mnkr, i första hand p.g.a ökad besöksparkering. Samarbetet med övriga bolag i koncernen om samordning av driften av parkeringsanläggningar har påbörjats och fler nya avtal har träffats.

**Stockholms Stadsteaters** resultat uppgår till -210 mnkr, vilket är i linje med budget. Stadsteaterns beläggning är fortsatt hög och uppgick till 92,5 procent.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter** redovisar ett resultat efter finansnetto om -74 mnkr, vilket är 9 mnkr sämre än budget. Kostnaderna har ökat på grund av justerade avskrivningsprinciper och ökade räntekostnader.

Omsättningen uppgår till totalt 26 mnkr, vilket är 5 mnkr bättre än budget. Ökningen beror främst på att hyresgäster valde att förlänga sina kontrakt. En annan orsak är arbeten utförda gentemot hyresgästen, AB Stockholm Globe Arena, har ökat.

Verksamheten under 2009 har präglats av pågående projekt och förprojektering inför byggandet av den nya Stockholmsarenan.

**S:t Erik Försäkrings** resultat uppgår till 21 mnkr, vilket är 20 mnkr högre än budgeterat resultat. Färre skador är orsaken till den positiva avvikelsen.

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

**S:t Erik Markutvecklings** resultat efter finansnetto uppgår till 8 mnkr, vilket är en förbättring med 10 mnkr jämfört med budget. Det positiva resultatet beror på lägre räntekostnader och lägre driftskostnader i dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren.

**S:t Erik Livförsäkrings** resultat uppgår till 286 mnkr, vilket ska jämföras med det budgeterade resultatet om 52 mnkr. Orsaken till den positiva avvikelsen är att den planerade försäkringen av dotterbolagens pensionsåtaganden, som skulle genomföras under år 2008, kom att fasas in över en längre tidsperiod. Bolaget har under året försäkrat bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Stockholm Vatten. Samtliga berörda bolag i koncernen är nu försäkrade.

**Stockholms stads utrednings- och statistikkontors** resultat uppgår till 3 mnkr. I jämförelse med budget är detta en förbättring med 3 mnkr. Avvikelsen förklaras av lägre rörelsekostnader.

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

### **Stimulans för Stockholm**

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige om Stimulans för Stockholm. Syftet med stimulansåtgärderna är att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i ett sämre konjunkturläge. Genom stimulanspaketet satsar staden cirka 20 miljarder under fem år, främst genom ett utökat bostadsbyggande och intensifierade underhållsinsatser.

De bolag som genomför insatserna är AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholms Stads Parkering AB.

Under år 2009 har stadens bolag genomfört åtgärder omfattande närmare 2 mdkr. Av genomförda insatser utgör ca 33 procent miljö- och energieffektiviseringsåtgärder. Nyproduktion och upprustning står för cirka 25 procent vardera. Återstående insatser, som uppgår till 17 procent, avser bl.a. satsningar på förbättrad trygghet och säkerhet såsom passersystem och belysning. SISAB har genomfört flera projekt med syfte att förbättra inomhusmiljön i ett antal skolor. Stockholm Parkering har under året rustat och genomfört energieffektiviserings- och trygghetsåtgärder i 18 anläggningar. En sammanställning av åtgärderna finns i *bilaga 9*.

Stimulansinsatserna beräknas ha genererat externa arbetstillfällen för motsvarande 1 500 personer under året.

Detta innebär sammantaget att bolagen kommit igång mycket snabbt och i stort sett genomfört planerade stimulansåtgärder. En viss förskjutning har dock skett mellan insatserna, genom att underhållsinsatser kunnat tidigareläggas medan vissa nyproduktionsprojekt kommer att slutföras senare.

### ***Bolagens investeringar och stora projekt 2009***

Koncernens investeringsvolym är på en fortsatt hög nivå år 2009. Bolagen har under året genomfört ett mycket omfattande investeringsprogram. En bidragande faktor är Stimulans för Stockholm. Den totala volymen uppgår till 8,5 mdkr. Större avvikelser återfinns hos Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Investeringarna består främst av nyproduktion av bostäder i de allmännyttiga bostadsbolagen. Inom bostadsbolagen har 11 nybyggnadsprojekt startats under året. Projekten omfattar cirka 1 300 lägenheter.

Investeringar för underhåll har ökat kraftigt under året genom Stimulans för Stockholm.

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialbokslut och årsbokslut. 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*.

Redovisningen av de större projekten visar på fördyringar inom främst nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är att dessa upphandlades under högkonjunkturen. Under året har drygt 1 300 lägenheter påbörjats. Volymen har påverkats av förskjutningar av vissa projekt.

Investeringsvolymen hos ***Svenska Bostäder*** understiger budget med cirka 650 mnkr, främst p.g.a. förskjutningar i nyproduktion och överföringen av fastigheter till Familjebostäder. Bolaget har under året färdigställt ett par större projekt omfattande i Vällingby (40 lägenheter), Hammarbyhöjden (68 lägenheter), Dalen (171 lägenheter), Solberga (97 lägenheter), Nybyhov (78 lägenheter) och Gärdet (42 lägenheter).

Fortsatta satsningar har genomförts 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 främst genom förstärkta förvaltnings- och trygghetsskapande åtgärder.

Utfallet för investeringar hos **Familjebostäder** uppgår till totalt 2 968 mnkr. I investeringsvolymen ingår förvärvet av fastigheter från Svenska Bostäder, 1 134 mnkr. Det är 286 mnkr mer än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras av ökad nyproduktion, stambyten och fibernätsutbyggnad. Stimulanspaketet har medfört att underhållsarbeten kunnat komma igång snabbare än förväntat. Bolaget har under året förvärvat byggprojektet Sällheten 1 på västra Kungsholmen från SBC Bo, omfattande 100 lägenheter. I augusti har ytterligare 4 000 lägenheter överförts till bolaget från Svenska Bostäder. I överföringen ingick två fastighetsprojekt i Farsta och Fagersjö, omfattande 375 lägenheter.

Familjebostäder och Stockholmshem har under året färdigställt cirka 230 lägenheter i Årsta samt 46 lägenheter i Stureby.

**Stockholmshems** investeringsvolym uppgår till 1 525, vilket överstiger budget med cirka 340 mnkr. Bolaget har under året färdigställt fyra projekt omfattande cirka 320 lägenheter i Liljeholmen (123 lägenheter), Sättra (60 lägenheter) samt Aspudden (108 lägenheter). Bolaget har under året förvärvat projektfastigheter omfattande 687 lägenheter.

**Micasa Fastigheters** investeringar uppgår till 424 mnkr, vilket är 241 mnkr lägre än budget. Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 422 mkr, vilket är lägre än budgeterat. Det beror på att ett antal stora projekt har flyttats fram i tiden. Bolaget genomför en omfattande satsning på upprustning inom "Äldrelyftet", vilket under året förstärkts ytterligare genom Stimulans för Stockholm. Totalt satsas 1,5 mkr i ombyggnad och underhåll. Under året har Micasa Fastigheter påbörjat planeringen för att utveckla 10 nya s.k. "Trygghetsboenden" i befintliga fastigheter. Ombyggnader i Bandhagen och Axelsberg har kommit igång.

Investeringsnivån hos **SISAB** uppgår till 533 mnkr, vilket är 86 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på stoppade och förskjutna projekt. Bolaget har under året genomfört flera ombyggnadsprojekt som beräknas vara färdigställda under 2010. Bland dessa kan nämnas Smedshagsskolan i Vällingby, Skanskvarnsskolan, S:t Eriks Gymnasium, Hotell- och Restaurangskolan vid Globen. Under året har ombyggnaden av skolan i Södra Ängby slutförts. Bolaget har genom Stimulans för Stockholm tidigare lagt en del nödvändiga underhållsåtgärder i det övriga beståndet.

**Stockholm Vattens** investeringar uppgår till 566 mnkr, vilket är drygt 100 mnkr lägre än budget. Större enskilda investeringar är utbyggnaden av ledningsnätet till Nynäshamn och Strängnäs, vilka nu färdigställts.

**Stockholm Hamnars** investeringar uppgår till 250 mnkr, vilket är 147 mnkr lägre än budget. Den utdragna miljöprövningen avseende utbyggnad av ny hamn i Norvik är den främsta orsaken till den lägre investeringsnivån. Miljödomstolen har nu prövat Norviksprojektet och meddelat att man inte tillstyrker en ny hamn i Norvik. Domen har överklagats.

Kommunfullmäktige godkände ett inriktningsbeslut för utbyggnad av Värtapiren år 2008. Förprojekteringsarbete har pågått under året hos exploateringsnämnden och Stockholm Hamnar för att ta fram underlag för hela Värtahamnområdet. I februari år 2010 avslog miljödomstolen Stockholm Hamnars ansökan om Värtapiren. Domen kommer även i detta fall att överklagas.

I årets investeringar ingår bl.a. ombyggnaden av Stora tullhuset och Strömkajen.

Under året har Stockholm Hamnar ansvarat för ett stopover i segeltävlingen Volvo Ocean Race. Arrangemanget blev en stor succé med nära en miljon besökare. Den turistekonomiska effekten av eventet har beräknats till 320 mnkr.

**Stokabs** investeringsvolym uppgår till 331 mnkr, vilket är 166 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av förskjutningar av utbyggnaden av passivt fibernät till privata fastighetsägare.

Investeringarna hos **Stockholm Parkering** uppgår till 148 mnkr, vilket var i nivå med budget. Planerade åtgärder inom Stimulans för Stockholm om 34 mnkr har genomförts.

**SGA Fastigheters** investeringar uppgår till 154 mnkr, vilket översteg budget med 21 mnkr främst p.g.a. viss fördyring av investeringen i ny TV-studio och förprojektering av Stockholmsarenan. Kommunfullmäktige beslutade i december att tillstyrka bygget av Stockholmsarenan för drygt 30 000 personer. Arenan beräknas vara klar kring årsskiftet 2012/2013. En överenskommelse har träffats med det amerikanska bolaget Anschutz Entertainment Group (AEG) om att hyra arenan samt för att svara för drift och evenemangsverksamhet.

**S:t Erik Livförsäkring** redovisar en ökad investeringsvolym. Det är en effekt av att flera bolag under året löst in sina pensionsåtaganden och att dessa placerats i finansiella anläggningstillgångar.

### **Bostadsrättsomvandlingen**

Staden erbjuder hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter. I slutet av 2009 hade cirka 43 000 hyresgäster, i cirka 700 bostadsrättsföreningar, anmält intresse för att friköpa sin lägenhet. Den övervägande delen av intresseanmälningarna, cirka 65 procent, avser fastigheter i närförort eller ytterstaden.

Finanskrisen skapade en viss osäkerhet kring hur bostadsrättsomvandlingen skulle komma att utvecklas men efter en viss stabilisering ökade antalet tillträden igen under våren 2009.

Under år 2009 köpte närmare 10 000 lägenhetsinnehavare sina lägenheter. Försäljningarna medförde en sammanlagd realisationsvinst på cirka 8 mdkr.

Sedan hösten 2006 har cirka 17 000 lägenheter sålts, vilket genererat reavinster motsvarande 15,1 mdkr.

### **Bostadsbolagens nyproduktion**

En politiskt prioriterad uppgift är att hålla högt temo i bostadsbyggandet. Stadens bostadsbolag ska bidra till nyproduktionen med 6 000 lägenheter. Detta mål har genom Stimulans för Stockholm utökats med 1 000 lägenheter per år under perioden 2009-2013, fördelat med cirka en tredjedel på respektive bolag. Under år 2009 har drygt 1 300 nya lägenheter påbörjats. Sedan 2006 har de kommunala bostadsbolagen tillsammans påbörjat cirka 5 300 lägenheter.

Stadens bostadsbolag har förvärvat cirka 360 lägenheter i främst innerstan samt projektfastigheter motsvarande cirka 790 lägenheter i attraktiva lägen.



### ***Försäljningar och förvärv 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. En strategi för en mer aktiv förvaltning har tagits fram. Strategin innebär såväl försäljning av beståndsfastigheter i områden där allmännyttan är överrepresenterad som förvärv av fastigheter i mer attraktiva områden där allmännyttan är svagt representerad samt förvärv av projektfastigheter i syfte att tidigarelägga nyproduktion.

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

Stockholmshem och Familjebostäder har i början av året genomfört en försäljning av drygt 840 lägenheter i Blackeberg respektive Gröndal, till Primula Byggnads AB. Affären innebär också att bostadsbolagen förvärvar fastigheter med sammanlagt 361 lägenheter på Södermalm och i Fredhäll.

Familjebostäder övertog under året Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Farsta, omfattande cirka 4 000 lägenheter, med syfte att tidigarelägga upprustningsåtgärder i området samt samla de båda bolagens fastighetsbestånd geografiskt. I övertagandet ingick även vissa projektfastigheter. Bolaget har även förvärvat projektfastigheter från SBC Bo.

Stockholmshem förvärvade projektfastigheter omfattande 787 lägenheter i affärer med JM Byggnad AB och BTH Bygg.

Stockholms Hamnar har träffat en överenskommelse med Logistikutredningen Sverige AB om försäljning av stuveriverksamheten. Kommunfullmäktige kommer att inom kort att pröva frågan.

Stockholm Vattens styrelse har i början av året tillstyrkt försäljning av fordonsgasbolaget till Scandinavian Biogas International AB. Kommunfullmäktige kommer att inom kort att pröva frågan.

S:t Erik Markutveckling förvärvade i slutet av året tre tomträtter i Slakthusområdet genom köp av aktier i bolag. Syftet med förvärven var att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför framtida utveckling i området.

### ***Koncernens medarbetare***

Medelantalet anställda, omräknat i heltid, i koncernen uppgick vid årets slut till 2 533. Sedan föregående år har antalet anställda minskat med 35 personer. Den främsta anledningen till att antalet anställda minskar under året är omstruktureringsarbete.

Antalet tillsvidareanställda uppgår i koncernen till 2 366 personer. Därtill kommer 337 personer, som är visstidsanställda i t ex säsongs- eller projektarbete.

Andelen kvinnor i bolagen är 38 procent, vilket är en ökning med en procent i jämförelse med 2008.

Sjukfrånvaron fortsätter att sjunka från 3,6 procent till 3,4 procent. Kvinnornas sjukfrånvaro har minskat, men är fortfarande närmare en procent högre än männens. Andelarna är räknade på de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid.

Behovet av att hitta ledare och andra nyckelpersoner inom bolagssfären är stort. Som en gemensam satsning mellan bolags- och förvaltningssfären har det under 2009 genomförts två ledarutvecklingsprogram. Det ena har riktat sig till högre chefer med längre erfarenhet och det andra har riktats till mellanchefer. Bolagsspecifika satsningar på chefer har även gjorts för att öka kompetensen inom arbetsmiljö, arbetsrätt och coaching.

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

Mer information om koncernens medarbetare finns i Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning, bilaga 11.

### ***Kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2009***

En sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges inriktningsmål (ILS-uppföljning), samt varje bolags måluppfyllelse framgår av *bilaga 7*. I Stockholms stadshus AB årsredovisning, sidan 9 återfinns också en uppföljning av ILS.

### ***Transparensdirektivet***

Den 1 januari år 2006 trädde lagen som omfattar insyn i vissa finansiella förbindelser mm i kraft. Lagen ställer vissa krav på redovisning i offentliga bolag, i form av 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 Hamnar och Stokab. Dessa bolag lämnar information i anslutning till respektive årsredovisning och revisorerna lämnar i sin tur ett utlåtande.

### ***Revisionsrapporter för år 2009***

De auktoriserade revisorerna och stadsrevisionen har lämnat sina granskningsrapporter (*bilaga 9*).

Stadsrevisionen har, på uppdrag av lekmanrevisorerna i AB Stadsholmens styrelse, under året granskat AB Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningen visar att styrelsen i allt väsentligt följt gällande direktiv. Revisionsrapporten har överlämnats för yttrande till AB Stadsholmens styrelse och till koncernstyrelsen för kännedom.

Revisionskontoret har dessutom granskat former för styrning och uppföljning av målen i stadens nya miljöprogram. Revisionskontoret konstaterar att det är viktigt att koncernledningen aktivt följer upp hur miljöprogrammet integreras inom ramen för ILS. Därutöver har revisionskontoret under året granskat tillämpningen av ILS inom bolagssektorn. Revisorerna konstaterar att samtliga bolag följer direktiven från koncernledningen. Det varierar dock i vilken omfattning bolagen har formulerat egna mål, indikatorer eller aktiviteter till fullmäktiges mål eller ägardirektiv. Revisionskontoret anser bl.a. att en uppdatering bör ske av koncernstyrelsens riktlinjer avseende tillämpningen av ILS samt att samtliga bolag bör avrapportera sin ILS-rapportering i den egna styrelsen.

Stadsrevisionen har även granskat dotterbolagens riskkontroll och arbete med verksamhetsrisker. Granskningen visar att dotterbolagen arbetar med dessa frågor på ett systematiskt sätt. Vissa bolag kan dock utveckla sina riskanalyser så att de omfattat samtliga väsentliga processer och resurser. I revisionskontorets basgranskning av den interna kontrollen är revisionskontorets generella bedömning att samtliga bolag arbetar på ett systematiskt sätt med att stärka den interna kontrollen i sina processer.

Koncernledningen delar revisionskontorets uppfattning att samtliga bolag bör avrapportera ILS-uppföljningen till sina styrelser. Detta bör vara en naturlig del i det löpande uppföljningsarbetet. Generellt sker en sådan återrapportering, men det kan konstateras att det finns enskilda bolag som brister eller där rapporteringen inte sker på ett tillräckligt strukturerat sätt. Koncernledningen kommer att överväga skärpta rapporteringsanvisningar i denna del.

Beträffande revisionskontorets synpunkter på att anvisningarna för ILS bör uppdateras, kan koncernledningen konstatera att anvisningarna har reviderats löpande vid ett flertal tillfällen. Arbetet med ILS som uppföljningsverktyg är fortfarande i ett utvecklingsskede och metodiken förfinas hela tiden. Det finns därmed självklart utrymme för förbättringsåtgärder i enlighet med revisionskontorets påpekanden när det gäller såväl utformningen av anvisningar och rekommendationer för arbetet som hur dessa kommuniceras mot bolagen. Koncernledningen avser fortsätta bedriva ett aktivt arbete för ett bättre, säkrare och mer stabilt ILS-system.

### ***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  
 Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Koncernledningen föreslår att dessa bolag får en förlängd kapitaltäckningsgaranti, som ska gälla fram till och med Stockholms Stadshus AB:s årsstämma år 2011. 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*.

### ***Övriga frågor efter räkenskapsårets utgång***

S:t Erik Markutveckling AB har under 2009 förvärvat tomträtterna till fastigheterna Charkuteristen 1 och 7 samt Styckmästaren 1 i Slakthusområdet. Dessa förvärv skedde i bolagsform, med tillträde i december 2009.

Genom att bli ägare till såväl mark som byggnader inom Slakthusområdet får staden bättre kontroll och styrning av området inför utvecklingen i enlighet med "Vision Söderstaden".

Bolaget kommer inom kort att förvärva en ytterligare tomträtt inför den kommande utvecklingen av Slakthusområdet, för en köpeskilling om 157 mnkr och med preliminärt

tillträdesdatum 15 april 2010. Koncernledningen anser att förvärvet är i linje med bolagets uppdrag och föreslår koncernstyrelsen att godkänna anmälan.

### **Bilagor**

1. Koncernen i sammandrag
2. Resultat efter finansnetto för koncernen
3. Bruttoinvesteringar under år 2009
4. Sammanställning av nyckeltal för koncern
5. Bokslutsdispositioner för år 2009
6. Sammanfattning av VD-kommentarer för bolagen
7. Uppföljning av kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2009 (ILS-uppföljning)
8. Uppföljning stora projekt och investeringar
9. Genomförda åtgärder - Stimulans för Stockholm
10. Revisorernas granskningsrapporter år 2009 (*utsändes senare*)
11. Årsredovisning (separat bilaga, *utsändes senare*)
12. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen