

Handläggare
Peter Kvarnhem, 08-508 29390

Till
Koncernstyrelsen

Årsbokslut 2018 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Brevlådan, Svedmyra godkänns.
2. Fusion av AB Stockholmshems helägda dotterbolag Bostads AB Hammarbygård och Anser AB till AB Stockholmshem, godkänns.
3. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att förvärva fem dotterbolag, inför kommande omstrukturering av fastighetsbeståndet.
4. Aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Årsbokslut 2018 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Årsredovisningen föreläggs Stockholms Stadshus AB:s årsstämma.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 21 953 029 262 kronor delas 1 500 000 000 kronor ut till aktieägaren Stockholms stad. Övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Anmälan av förelagda revisionsrapporter godkänns.
5. Berörda bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att följa upp och åtgärda de iakttagelser som revisorerna noterat.
6. Utställda kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB återkallas.
7. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Skolfastigheter i Stockholm AB.

8. Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Brevlådan, Svedmyra godkänns.
9. Fusion av AB Stockholmsshems helägda dotterbolag Bostads AB Hammarbygård och Anser AB till AB Stockholmshem, godkänns.
10. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att förvärva fem dotterbolag, inför kommande omstrukturering av fastighetsbeståndet.
11. Aktieutdelning från Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 40 mnkr godkänns.
12. Fastighets AB Palmfelt Centers försäljning av parkeringshus i Slakthusområdet till Stockholms stads exploateringsnämnd för en köpeskilling om 144,8 mnkr, godkänns.
13. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Ärendet

I detta ärende redovisas årsredovisning år 2018 för koncernen Stockholms Stadshus AB och för moderbolaget (bilaga 1). Bolagens utfall mot budget 2018 redovisas i bilaga 2 och 3. De auktoriserade revisorerna och stadsrevisionen har lämnat granskningsrapporter (bilaga 5 a-b) och stadsrevisionens rapport sammanfattas under avsnittet ”Revisionsrapporter” nedan.

Revisionsrapporter

Stadsrevisionens granskning inom koncernen har under år 2018 bland annat omfattat:

- Intern kontroll med fokus på oegentligheter
- Tillgänglighet i offentlig miljö och till stadens service
- Stadens bostadsförsörjningsansvar
- Bolagens arbete med intern kontroll mm

Nedan redovisas kortfattat stadsrevisionens iakttagelser och rekommendationer.

Intern kontroll med fokus på oegentligheter

Stadsrevisionen har genomfört en granskning för att bedöma om AB Svenska Bostäder har tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter. Granskningen har inte syftat till att upptäcka oegentligheter. Granskningen har visat att bolaget inte har helt tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, då det finns brister i den interna kontrollen. Med anledning av detta lämnas några rekommendationer till bolaget.

Tillgänglighet i offentlig miljö och till stadens service

Stadsrevisionen har bedömt om nämnder och styrelser har en tillräcklig styrning och uppföljning som säkerställer tillgängligheten i skollokaler samt till samhällsinformation i enlighet med gällande lagstiftning och stadens styrdokument. Granskningen har förutom ett antal nämnder också omfattat Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Granskningen visar att styrelser och nämnder behöver utveckla sin styrning och uppföljning för att säkerställa tillgängligheten i skollokaler och till samhällsinformation.

Staden behöver utveckla ett mer strukturerat arbetssätt, utreda och utvärdera samt fastställa ambitionsnivån för sitt arbete med att tillgängliggöra samhällsinformation.

SISAB bör också utveckla processer när det gäller att utreda, kartlägga och ta fram åtgärder avseende tillgänglig samhällsinformation.

Stadens bostadsförsörjningsansvar

Stadsrevisionen har granskat om staden lever upp till det särskilda bostadsförsörjningsansvaret utifrån lagkrav och kommunfullmäktiges målsättning i budget. Förutom ett antal nämnder har Stockholms Stadshus AB, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter, och Bostadsförmedlingen ingått i granskningen. Den sammanfattande bedömningen är att stadens riktlinjer innehåller nulägesbeskrivningar och genomförda insatser för de olika grupperna. Samtidigt konstateras att det saknas en plan för det fortsatta arbetet liksom tid och sätt för uppföljning. Revisorerna efterfrågar även en analys för efterfrågan på bostäder för de av kommunfullmäktige prioriterade grupperna. Revisorerna rekommenderar att kommunstyrelsen bör utveckla stadens riktlinjer för bostadsförsörjning vad gäller en långsiktig genomförandeplan.

Bolagens arbete med intern kontroll samt ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Stadsrevisionen har under året granskat dotterbolagens arbete med intern kontroll, tertialrapporter med inriktning på prognoser över resultat efter finansnetto samt investeringar. Uppföljning har skett av hur bolagen arbetar med ett urval av ägardirektiven. Stadsrevisionens sammanfattande bedömning att bolagen arbetar aktivt med att genomföra och uppfylla ägardirektiven.

Koncernledningens kommentar till stadsrevisionens/revisionskontorets granskningar

Koncernledningen anser att bolagen bör beakta och i förekommande fall följa upp och arbeta in de rekommendationer och synpunkter som stadsrevisionen tagit upp.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål år 2018

Uppföljning av bolagens måluppfyllelse av kommunfullmäktiges fyra inriktningsmål, ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm för år 2018 redovisas sammanfattningsvis i Stockholms Stadshus AB:s årsredovisning. Detaljerad redovisning per bolag redovisas i bilaga 7.

Kapitaltäckningsgarantier

Kapitaltäckningsgarantier bör vara tidsbegränsade och vid behov förnyas årligen.

För följande bolag finns utställda kapitaltäckningsgarantier:

- Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
- Stockholms Stadsteater AB
- S:t Erik Markutveckling AB
- Skolfastigheter 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 2020.

Koncernledningen bör mot denna bakgrund få i uppdrag att utfärda nya garantier för ovan nämnda bolag.

Kapitaltäckningsgaranti för S:t Erik Försäkring

Det för EU gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II, gäller från januari 2016. Regelverket är omfattande och reglerar hur försäkringsbolagen, däribland S:t Erik Försäkring, ska bedriva sin interna styrning och kontroll, utökade krav på rapportering samt nya krav på kapitaltäckning. Finansinspektionen kräver en hög marginal mellan bolagets kapitalbas och de gränser som inte får eller bör underskridas och därför krävs en kapitaltäckningsgaranti.

En kapitaltäckningsgaranti till S:t Erik Försäkring utfärdades i samband med bokslut 2016, att gälla för de fyra kommande åren. Garantin prövas, i likhet med övriga förslag till utställda kapitaltäckningsgarantier för berörda bolag, i samband med beslut om koncernens årsbokslut.

Slutredovisning projekt

AB Familjebostäder har slutfört bygget av 126 hyreslägenheter i kv. Brevlådan i Svedmyra. Kommunfullmäktiges genomförandebeslut medgav en budget om 307 mnkr. I enlighet med slutredovisningen uppgick projektets kostnader till 310,1 mnkr. Kostnadsökningen har främst berott på en fördyrande grundläggning samt förändrade förutsättningar för solcellsanläggning.

Fusion dotterbolag

AB Stockholmshem har tidigare förvärvat två fastigheter i bolagsform, Bostads AB Hammarbygård, organisationsnummer 556664-4745 som äger tomträtten Svallvågen 2 och Anser AB, organisationsnummer 556705-9307 som äger fastigheten Instrumentet 5. Bolaget har sett över sin administrativa struktur och då ovan nämnda bolag endast äger var sin fastighet medför detta administrativt merarbete och högre administrativa kostnader. I syfte att minska kostnader och få en effektivare förvaltning föreslås att bolagen fusioneras in i moderbolaget AB Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555.

Förvärv av dotterbolag

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har i uppdrag att avyttra fastigheter som inte bedöms som strategiska eller nödvändiga för bolagets verksamhet. Då avyttring av fastigheter ofta sker i bolagsform, bl.a. för att kunna träffa villkor mellan säljare och köpare, föreslås Micasa förvärva fem dotterbolag. Dessa dotterbolag, s.k. lagerbolag, ska inte ha haft någon tidigare verksamhet. Inför eventuell avyttring av fastigheter i bolagsform kommer detta föreläggas koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut.

Aktieutdelning dotterbolag

Utöver sedvanlig utdelning, beräknat på det insatta kapitalet i bostadsbolagen och Stockholm Vatten och Avfall, föreslås en engångsutdelning från Micasa Fastigheter. Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får utdelning lämnas med halva nettoöverskottet som uppkommit på grund av avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Micasa Fastigheter redovisar en total bokförd reavinst för år 2018 om 90 mnkr, varför en utdelning om 40 mnkr föreslås.

Övrigt

S.t Erik Markutvecklings dotterbolag, Fastighets AB Palmfelt Center, har beslutat om försäljning av parkeringshus i Slakthusområdet till Stockholms stads exploateringsnämnd. Denna försäljning anmäls för kännedom till koncernstyrelsen.

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.

Bilagor

1. Årsredovisning 2018
2. Resultat efter finansnetto per dotterbolag år 2018
3. Investeringar bokslut 2018
4. Sammanställning Stora projekt och investeringar
5. Revisorernas granskningsrapporter år 2018
 - a). Stadsrevisorernas granskningsrapport
 - b). Auktoriserade revisorernas (EY) rapport
6. Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen
7. Uppföljning av bolagens måluppfyllelse per dotterbolag
8. Slutredovisning kv. Brevlådan i Svedmyra

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-03-05
Krister Schultz, Vice VD	2019-03-05