

# Rapport över revision av årsbokslut

## AB STOCKHOLMSHEMS-KONCERNEN

Räkenskapsår 2008

Datum 2009-02-10

### 1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2008.

### 2 Översiktlig analys av bokslutet

Efter genomförd granskning av bolagets årsbokslut är det vår bedömning att kvaliteten i bokslutet är att anse som tillfredsställande med en god dokumentation.

<b>Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaketet (mkr)</b>	<b>2008</b>	<b>Budget</b>	<b>2007</b>
Omsättning	2 025	2 141	2 006
Resultat efter finansiella poster	2 787	200	444
Årets resultat (efter skatt)	2 057	144	315
Tillgångar	12 099	13 674	12 533
Eget kapital	5 744	3 645	3 690

Nedanstående uppställning över periodens resultat och balansräkning följer bolagets funktionsindelad uppställning, vilken deras årsredovisning, interna analyser och operativa styrning utgår ifrån. Vid rapportering till moderbolaget skapar bolaget en ”brygga” för avrapportering enligt kostnadsslagindelad resultat. Denna brygga är granskad i samband med genomgången av rapportpaketet.

<i>Resultaträkning (mkr)</i>	2008	2007	2008	2008
	<i>Jan-dec</i>	<i>Jan-dec</i>	<i>Jan-dec</i>	<i>Jan-dec</i>
	<i>utfall</i>	<i>utfall</i>	<i>Budget</i>	<i>Prognos 2</i>
Hysesintäkter	1 962	1 969	2 099	1 961
Övriga intäkter	47	24	20	38
Fastighetskostnader	-1 234	-1 233	- 1254	- 1208
<b>Driftnetto</b>	<b>775</b>	<b>760</b>	<b>865</b>	<b>791</b>
Av-/nedskrivningar	-236	-217	-251	-234
Adm- och förs.kostn	-88	-87	-75	-75
Pensionsreservering	-38	-23	-	-
Resultat förs fastighet	2 610	278	-	2 814
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 023</b>	<b>711</b>	<b>539</b>	<b>3 296</b>
Finansnetto	-236	-267	-339	-254
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 787</b>	<b>444</b>	<b>200</b>	<b>3 042</b>
Skatt	-729	-129	-56	-851
<b>Årets resultat</b>	<b>2 058</b>	<b>315</b>	<b>144</b>	<b>2 191</b>

<i>Balansräkning (mkr)</i>	2008-12-31	2007-12-31
Materiella anl.tillg	11 715	11 905
Finansiella anl.tillg	41	13
Omsättningstillg	236	512
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 992</b>	<b>12 430</b>
Eget kapital	5 744	3 690
Avsättningar	376	178
Långfristiga skulder	-	17
Kortfristiga skulder	5 872	8 545
<b>Summa SK &amp; EK</b>	<b>11 992</b>	<b>12 430</b>

## 2.1 Resultatutveckling

Generellt kan vi konstatera att flertalet av de förändringar som noterades i samband med granskningen av delårsbokslutet kvarstår även nu per helåret.

Bolagets totala hyresintäkter har per helåret minskat med 7 mkr (-0,4 %) jämfört med föregående år. Förändringen förklaras av såväl stora ökningarna som minskningar som sammantaget endast ger en mindre förändring totalt. Ökningen följer av den generella hyreshöjning som skedde från och med 1 april om 1,95% i genomsnitt och tillkommande intäktsunderlag från färdigställd ny- och ombyggnation samt minskade hyresreduktioner. Mot detta går en minskad intäktsvolym till följd av de försäljningar som har genomförts under året. Intäktsbortfallet för hyror från sålda fastigheter uppgår till ca 99 Mkr. Nettoförändringen på intäktsidan fördelar sig med - 5 Mkr på bostäder och -2 Mkr för lokaler.

Ökningen i övriga intäkter noterades redan per delårsbokslutet och avser 10 Mkr för en slutuppgörelse med en tidigare hyresgäst avseende avflyttningsersättning för återställande av lokaler och 6 Mkr för återbetalning av tidigare sk anslutningslån till Fortum. Utöver detta har intäktsnivån stigit för service och störningsjour.

Fastighetskostnaderna ligger totalt sett på samma nivå som föregående år, men inkluderar såväl ökade som minskade kostnader. Driftkostnader har sammantaget ökat ca 42 Mkr. Ökningen förklaras till största delen av ökade personalkostnader (+ 35 Mkr). Personalkostnadernas ökning är till största delen hänförlig till ökade pensionsavsättningar, som en följd av förändrade räntenivåer och erbjudande om särskild ålderspension till personal över 61 år. I övrigt har de taxebundna kostnader minskat med - 9 Mkr, där uppvärmningskostnaderna står för en minskning med 16 Mkr. Detta är en effekt av fördelaktig väderlek kombinerat med positivt utfall av insatser för besparingsåtgärder. Kostnaderna för el, vatten och sopor har däremot ökat med ca 7 Mkr. I övrigt föreligger mindre ökningarna på ett flertal poster.

När det gäller underhållskostnaderna som uppgick till ca 350 mkr så ligger de ca 20 Mkr lägre än föregående år, men i nivå med budget. Underhållskostnaderna har framför allt påverkats av att planeringen har fått omprioriterats i och med de omfattande försäljningarna till bostadsrättsföreningar.

Fastighetsskatten för 2008 har inneburit minskade kostnader om ca 23 Mkr, vilket följer av förändringen i beskattningsunderlaget. Från och med 2008 utgår för bostäder en avgift om 1 200 kr per lägenhet istället för 1% av bostadstaxeringsvärdet som det var tidigare. För lokaler är uttaget oförändrat 1% på lokalens taxeringsvärde.

Av- och nedskrivningar har ökat mot 2007 med ca 20 Mkr, men då ska beaktas att bolaget föregående år hade återfört en tidigare nedskrivning från 2005 om 15 Mkr. Justerat för detta har avskrivningar ökat med ca 4 Mkr jämfört med föregående år, vilket följer av färdigställd nyproduktion som medför ett utökat avskrivningsunderlag. Vi kan konstatera att ökningen per helår är lika stor som vid delårsbokslutet, och att den ligger kvar på den nivån följer av att avskrivningsunderlaget också har minskat i och med de försäljningar som har skett.

Administrativa kostnader ligger i nivå med såväl budget som föregående år. Inget anmärkningsvärt har noterats vid vår genomgång.

Bolaget har erhållit tilläggsdebitering och behövt göra en reservering för tillkommande pensionskostnader i samband med regleringen av pensionsskulden mot S:t Eriks Livförsäkring, vilket har belastat 2008 med totalt 38 mkr.

Bolaget har under året genomfört ett stort antal försäljningar. Försäljningarna har genererat realisationsvinster uppgående till totalt 2 610 Mkr, vilket självklart starkt påverkar och bidrar till resultatförbättringen jämfört med 2007.

Finansnettot uppgår till 236 Mkr, vilket är förbättring med 31 Mkr jämfört med 2007. Orsaken till det förbättrade finansnetto förklaras av den positiva likviditetseffekt som fastighetsförsäljningar har medfört, vilket har använts till att

minska skulden till Stockholms Stadhus AB. Räntenivån är däremot något högre jämfört med föregående år (3,9% mot 3,8% 2007).

## 2.2 Balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar har minskat jämfört med årsbokslutet 2007 med 190 Mkr. Förändringen förklaras av en effekt av genomförda försäljningar (-1 933 Mkr), förvärv (+ 250 Mkr) och investeringar i form av nyproduktioner, ombyggnationer, smalusupprustningar och inventarier för bredbandsnätet (+1 493 Mkr).

Värdet på byggnader och mark uppgår per årsbokslutet till 10 433 Mkr, vilket är minskning med 139 Mkr jämfört med 2007. De pågående projekten har minskat något jämfört med 2007 och uppgår totalt till 1 235 Mkr, vilket ger en minskning om 91 Mkr. Bolagets inventarier uppgår vid årets slut till 46 Mkr, vilket är ökning med 40 Mkr. En större del av denna ökning är hänförlig till färdigställda investeringar i bredbandsnätet (33 Mkr).

De finansiella anläggningstillgångar har ökat med 28 Mkr jämfört med 2007, vilket förklaras av ökning i uppskjuten skattefordran. Den beror i sin tur på effekten av skattemässigt redovisade realisationsresultat för bostadsrättsförsäljningar som inte har redovisats i bokföringen (för mer information se rubrik 4.1.1).

I föregående års bokslut var omsättningstillgångarna väldigt höga till följd av genomförda fastighetsförsäljningar som inte var reglerade. Per 2008 års bokslut föreligger inga oreglerade försäljningar. Sammantaget föreligger en nedgång i övriga kortfristiga fordringar om 364 Mkr, vilket förklaras just av ovanstående. Mot detta går sedan en ökning i bolagets likvida medel som har ökat med 116 Mkr, vilket avser tillgodohavande på skattekontot. Utöver dessa större förklaringsposter föreligger ett antal mindre förändringar som summerar upp till kvarvarande förändring om 28 Mkr.

Det egna kapitalet har förbättrats med bolagets vinst för året med avdrag för utbetald utdelning om 3 mkr i enligt med föregående års fastställda vinstdisposition.

Ökningen i avsättningar förklaras av ökade pensionsreserveringar och en högre uppskjuten skatteskuld. Pensionsreserven har ökat till följd av ovan nämnda reglering mot S:t Eriks Liv. Därtill har bolaget reserverat 10 Mkr för erbjudande om särskild ålderspension. Detta saknade motsvarighet föregående år. Ökningen i den uppskjutna skatteskulden följer av ökningen i obeskattade reserver, som avser avsättning till periodiseringsfond.

Bolagets enda kvarstående externa skuld har under årets löst, vilket är förklaringen till nedgången i de långfristiga skulderna.

De kortfristiga skulderna har minskat genom att bolaget har använt överlikviditet i samband försäljningarna till att lösa lån. Jämför information under resultatanalysen för finansnettot.

### **3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll**

Uppföljning av rekommendationer som lämnades i samband med den löpande granskningen av intern kontroll, delårsbokslutsgranskningen eller tidigare år kommenteras i **Bilaga D** som bifogas rapporten.

### **4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor**

Bolaget har tagit till sig gällande instruktioner och vi har inte funnit något i vår granskning som medför något att rapportera.

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år.

## 4.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor.

### 4.1.1 *Fastighetsförsäljningar till bostadsrätt*

Under 2008 slutfördes totalt 47 fastighetsförsäljningar omfattande 2 006 (239) lägenheter med ett bokfört reavinstresultat om 2 610 Mkr. Enligt bolagets redovisningsprinciper bokförs försäljningen per kontraktsdatum. Vi har granskat bolagets försäljningar genom att ta del av kontrakt, köpebrev, likvidavräkningar och bokföringsunderlag. Granskningen har skett utan anmärkningar.

Per årsbokslutet har bolaget valt att inte redovisa tre genomförda försäljningar, då de bedömer att stor osäkerhet föreligger om villkoren enligt kontraktet kommer att kunna uppfyllas. Det avser fastigheterna Drevkarlen 7, Nipfjället 7 respektive 17. Utifrån bolagets kontakter med dessa bostadsrättsföreningar har de svårigheter att säkerställa finansieringen av fastighetsköpet. De har samtliga utnyttjat den under hösten uppkomna möjligheten att erhålla förlängd tidsfrist för tillträde, utan denna förlängning hade inte transaktionerna blivit slutförda. Utifrån den information vi har kunnat ta del har vi inga synpunkter på bolagets hantering. Skattemässigt föreligger däremot en skyldighet att redovisa dessa transaktioner såsom genomförda, vilket också har skett.

Per delårsbokslutet rapporterade vi om en föreliggande tvist med Bostadsrättsföreningen Utsikten avseende förvärv av fastigheten Sickla Ön 78:2. En försäljning som skedde redan 2002, men som aldrig erhåll tillstånd enligt den då gällande stopplagstiftningen. Ärendet låg för prövning hos Regeringsrätten, men någon behandling hann aldrig ske utan en förlikning har skett mellan bostadsrättsföreningen och AB Stockholmshem per den 2 december 2008. Uppgårelsen innebar en tilläggsköpeskillning om 20 Mkr. Försäljningen kan därmed slutföras och tillträde är fastställt till 2009-04-30. Bolaget har dock valt att inte redovisa denna försäljning under 2008, som totalt inklusive tilläggsköpeskillningen ger en reavinst om ca 205 Mkr. Bolaget bedömer att förutsättningarna för ett genomförande av affären inte föreligger per årsbokslutet. Ursprungsaffären är redan redovisad skattemässigt och i år tillkommer tillägget om 20 Mkr i beräkningen av skattepliktigt resultat, vilket har hanterats korrekt. Utifrån tillgänglig information har vi inga synpunkter på bolagets hantering.

För samtliga dessa affärer vars realisationsresultat, som uppgår totalt till 330 Mkr endast har tagits skattemässigt uppstår en motsvarande uppskjuten skattefordran, vilken har granskats utan anmärkning.

#### 4.1.2 *Övriga försäljningar och förvärv*

Under 2008 har bolaget förvärvat och tillträtt 112 lägenheter i Mariehäll respektive Älvsjö, vilket motsvarar en investering om 99 Mkr. Där till har bolaget köpt mark från SL respektive Stockholm Stad för totalt ca 14 Mkr. I december förvärvades ett markområde i Mariehäll från GE Real Estate för 128 Mkr. Efter exploatering bedöms det kunna uppföras ca 250 lägenheter som nyproduktionsprojekt.

Utöver försäljningar till bostadsrättsföreningar har bolaget genomfört ytterligare försäljningar omfattande 688 lägenheter i Smedshagen till Wallfast AB, 275 lägenheter i Rågsved till IKANO och 458 lägenheter i Sätra till Stena Fastigheter. Affärerna sker i två led med en initial intern försäljning inom Stockholm Stad. Till de sk BK-bolagen. Köpeskillingarna motsvarade bokförda värden på fastigheterna varför ingen realisationseffekt uppstår.

Vidare har kontrakt tecknats med Primula Byggnads AB om förvärv av tre fastigheter i Fredhäll. Förvärvet uppgår till 170 Mkr och omfattar totalt 138 lägenheter med tillträde 12 januari 2009. I affären med Primula Byggnads AB ingår också en försäljning från AB Stockholmshem omfattandes 580 lägenheter i Blackeberg. Köpeskillingen uppgår till 272 Mkr också med tillträde per 12 januari 2009. Denna affär är upplagd i tre olika delar, där varje del är villkorad den av de övriga.

Stockholmshem säljer över berörda fastigheter (styckefastigheter) till bokförda värden till det nybildade bolaget Björnstjärnan AB. Detta är en internöverlåtelse som inte medför någon effekt inom AB Stockholmshem-koncernen. Per 12 januari tillträder sedan Primula aktierna till AB Björnstjärnan och då det tillträdet sker får AB Stockholmshem förvärva fastigheterna i Fredhäll (styckefastigheter). Mot bakgrund av affärens struktur innefattandes aktieförvärv där tillträdet sker vid fastställd tillträdesdag och inte kontraktsdag har affären inte redovisats per



bokslutsdagen. Tillträdet av styckefastigheterna är inte heller redovisade, då de var villkorade av tillträdet till aktierna i AB Björnstjärnan. Realisationsresultatet av affären kommer därmed att redovisas i 2009 års bokslutet.

Vi har uppmanat bolaget att upplysa om hela affären i samband med sin deklaration för 2008, men den ger ingen skattemässig effekt då det avser försäljning av näringsbetingade aktier.

Bolaget har under slutet av 2008 ingått ytterligare två avtal om fastighetsförvärv, vilka sker genom förvärv av bolag (Asignalen S5 AB och Asignalen Ä5 AB). Förvärven är villkorade så att tillträdet till aktierna först kan se en månad efter godkännande av kommunfullmäktige, vilket erhöles nu i januari. Bolaget planerar att tillträda aktierna under mars 2009, då förvärvet även kommer att redovisas i bokföringen.

#### **4.1.3 Värdering och nedskrivning**

Bolaget har i enlighet med tidigare år värderat sitt fastighetsbestånd i det internetbaserade analysverktyget Datscha. Värderingarna har därefter kvalitetssäkrats av NAI Svefa.

Den genomförda marknadsvärderingen som inkluderar såväl befintliga fastigheter som pågående projekt per område har vi följt upp och stämt av mot bolagets sammanställning och jämförelse mot bokförda värden. Bolaget har som princip att inte göra någon justering om avvikelsen är inom en marginal om 10%, vilket är i likhet med tidigare år.

Vid vår granskning kunde vi notera att det fanns sju områden med negativ avvikelse mellan bokförda värden och beräknade marknadsvärden. Av dessa sju låg sex stycken inom felmarginalen om 10%.

Det område där avvikelsen översteg 10 % avser den under 2008 förvärvade fastigheten i Mariehäll. En fastighet från 50-talet med stora renoveringsbehov och som ligger värderad såsom bostadsfastighet i den genomförda värderingen. Bolaget har dock för avsikt att utveckla denna mark och det troliga scenariot är att

riva och bygga nytt. En värdering såsom byggrätt medför att marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet.

Sammantaget utifrån från vår genomförda granskning har vi ingen avvikande uppfattning mot bolagets bedömningar och finner bolagets ställningstaganden som rimliga. Någon nedskrivning har således inte skett under 2008.

#### **4.1.4 Pensionsreserven**

Slutlig reglering gällande bolagets pensionsskuld som ska tas över av S:t Eriks Livförsäkring är per årsskiftet ännu inte fullt ut genomförd. Bolaget har erhållit en avstämning avseende reserveringsbehov för ännu ej försäkrade via S:t Eriks Liv (ligger fortfarande kvar hos SPP) och för årets premie som ska betalas av framöver. Detta har för Stockholms hem medfört en tillkommande avsättning om 56 Mkr inklusive löneskatt årsbokslutet.

I enlighet med instruktioner från Stockholms Stad och i likhet med tidigare år har årets avsättning behandlats som en ej avdragsgill kostnad i bokslutet.

Bolagets pensionsreserv har utöver detta ökat i år till följd av erbjudande om särskild ålderspension om totalt 10 Mkr. Vi har stämt av bolagets beräkning på stickprovsbasis mot ingångna avtal. Granskningen har skett utan anmärkning.

## **5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter**

Bolaget har under året genomfört ett flertal transaktioner, vilka har beskrivits ovan. I enlighet med instruktionerna har specifikation över förvärv/avyttringar i bilaga H insänts till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB.

## **6 Föreslagna justeringar och potentiella risker**

Vi har inte noterat några konstaterade avvikelser över 5 Mkr.

## **7 Utestående frågor**

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

## 8 Skattefrågor

Inga skattefrågor föreligger att rapportera.

## 9 Övrigt

Vi har per årsbokslutet genomfört advokatcirkulering, där vi har tagit in skrivelser från bolagets advokater rörande eventuella rättsliga ärenden.

Vi kan konstatera att den omnämns endast ett ärende där bolaget kan riskera en årshyra om totalt 300 tkr i samband med uppsägning av en lokalhyresgäst i Skarpnäck. Någon reserv är inte redovisad hos bolaget, då hyresgästen ännu inte har framställt något krav.

Per delåret rapporterade vi även om tvisten avseende STOKAB, där bolaget via direktiv från Stockholm Stadshus AB hade fått i uppdrag att teckna avtal med STOKAB avseende byggnationen av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband) till de allmännyttiga fastighetsbolagen. Svenska Fibernät AB ansåg att upphandlingen inte hade gått rätt till och drog det till process. Svenska Fibernät AB har vunnit i såväl länsrätten som kammarrätten och bolaget har nu begärt prövning i Regeringsrätten. Enligt uppgifter från bolaget ska en ny upphandling ske, men att frågan hanteras av Stockholms Stadshus AB och att inga ekonomiska effekter föreligger för bolaget.

## 10 Eventuella kommentarer från företagsledningen


Rapporten är avstämd med bolaget och några kommentarer att rapportera har inte framförts.

## 11 Audit Clearance


Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2008 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut. Sammanfattande revisionsrapportering ska undertecknas och bifogas enligt instruktion.

Signerat rapportpaket är insänt till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB enligt koncerninstruktion.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2008.



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand