



Stockholms Stadshus AB

Granskning av delårsbokslut per 31 augusti
2012 och intern kontroll

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Bedömningskriterier.....	3
3. Sammanfattande bedömning av intern kontroll och delårsbokslut för koncernen och respektive bolag	4
4. Bedömningar av moderbolaget och koncernen	7
4.1. Delårsbokslutet.....	7
4.2. Moderbolagets delårsbokslut.....	9
4.3. Intern kontroll.....	9
4.3.1. Bokslutsprocessen	9
4.3.2. Avtalshantering moderbolag.....	9
4.3.3. Löner och representation moderbolag	9
4.3.4. Bolagsformalia moderbolag	9
5. Bedömningar dotterbolagen.....	10
5.1. Allmänna noteringar	10
5.2. AB Familjebostäder	10
5.3. Svenska Bostäder AB.....	11
5.4. AB Stockholmshem	12
5.5. Micasa Fastigheter AB.....	13
5.6. Stockholm Globe Arena AB	13
5.7. SISAB.....	14
5.8. St Erik Markutveckling AB	15
5.9. Bostadsförmedlingen.....	15
5.10. Stockholms Stads Parkerings AB.....	16
5.11. Stockholms Business Region AB	17
5.12. Stockholm Vatten AB	17
5.13. Stockholms Hamn AB	18
5.14. AB Stokab.....	19
5.15. Stockholms Stadsteater AB.....	19
5.16. St Erik Livförsäkring AB	20
5.17. St Erik Försäkring AB.....	20

1. Inledning

I denna rapport redovisas resultatet av Ernst & Youngs översiktliga granskning av delårsbokslut per 31 augusti 2012 och löpande granskning av intern kontroll i Stockholms Stadshus AB koncernen.

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, samt upprättad koncerninstruktion och revisionsplan för räkenskapsåret 2012. Detta innebär bl a att granskningen utgår från en väsentlighets- och riskanalys och att granskningen därmed inte är av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Rapporten är av avvikelsekaraktär och lyfter sålunda främst fram områden som bedömts som väsentliga ur revisionssynpunkt för moderbolaget och ur ett koncernperspektiv. Mer utförliga granskningsrapporter har upprättats för respektive bolag av respektive bolags revisor.

De revisionsnoteringar som presenteras nedan avseende dotterbolagen har särskilt uppmärksamats vid revisorernas skriftliga och muntliga avrapportering vid respektive bolag.

2. Bedömningskriterier

Den interna kontrollen har för respektive bolag bedömts som antingen:

- tillräcklig,
- ej helt tillräcklig, eller
- ej tillräcklig

Delårsboksluten har för respektive bolag bedömts som antingen:

- rättvisande,
- ej helt rättvisande, eller
- ej rättvisande

Ej helt tillräcklig intern kontroll innebär att den interna kontrollen i allt väsentligt är tillräcklig men att det finns ett antal rekommendationer som lämnas i bolagens revisionsrapporter som syftar till att stärka den interna kontrollen och som enligt vår bedömning bör vara föremål för bolagets åtgärder. Rekommendationer från tidigare år som ej åtgärdats kan leda till att bedömningarna försämrats jämfört med tidigare år.

I delårsbokslutet ställs inte lika höga krav på noggrannhet vad gäller exempelvis periodiseringar som i ett årsbokslut. I allt väsentligt skall dock samma principer tillämpas i delårsbokslutet som i årsbokslutet. Större poster skall periodiseras i utfallet och inte endast beaktas i prognos för att betyget "rättvisande" skall kunna lämnas.

3. Sammanfattande bedömning av intern kontroll och delårsbokslut för koncernen och respektive bolag

Av bilaga 1 framgår en sammanfattning av de bedömningar som vi har gjort.

Sammanfattningsvis kommenterar vi bedömningarna enligt följande:

- För koncernen bedöms delårsbokslutet sammantaget som **”rättvisande”** och den interna kontrollen som **”tillräcklig”**, vilket är samma omdömen som lämnades föregående år. Några väsentliga brister har inte noterats i något bolag. Noteringarna berör ett stort antal olika områden, bl a attester, IT-säkerhet, förbättrad kontroll i investeringsprocessen, skattefrågor, etc. Totalt uppgår antalet rekommendationer till 29 jämfört med 44 vid föregående års delårsbokslut (se tabell efter punktlistan). Vår bedömning är att det framförallt är Familjebostäder AB som behöver utveckla den interna kontrollen och jobba mer strukturerat med revisionens rekommendationer.
- K3, ett nytt redovisningsregelverk för stora svenska företag, har beslutats av Bokföringsnämnden. K3 kommer att bli tvingande från år 2014 och 2013 års siffror behöver omräknas i samband med ingång till K3. Ett projekt pågår med att identifiera skillnader för respektive bolag. Därefter kommer projektet att fortsätta med att identifiera skillnader på koncernnivå. Stora frågor kan vara krav på komponentavskrivning, redovisning av pensioner, samt ytterligare krav på tilläggsupplysningar, bl a verkliga värden på förvaltningsfastigheter.
- Beslutade värdeöverföringar från bostadsbolagen avseende räkenskapsåret 2011 (beslut om utdelning våren 2012) har överklagats med hänvisning till att dessa skulle vara i strid med lag om kommunala allmännyttiga bostadsföretag. Länsstyrelsen har den 24 september lämnat en rapport över sin bedömning av värdeöverföringarna. Länsstyrelsens bedömning är att värdeöverföringarna är förenliga med lagstiftningen.
- Underkoncernernas koncernbokslut behöver i vissa fall redovisas med ökad noggrannhet. Det föreligger inga väsentliga differenser ur ett koncernperspektiv men processerna kan förstärkas. Förbättringsområdena är främst redovisning av kassaflöden och skatt i koncernen.
- För att kunna redovisa korrekta koncernresultat är det även fortsättningsvis av avgörande betydelse att dotterbolag som innehar fastigheter med övervärden i koncernen rapporterar in externa avyttringar av fastigheter

genom uppdatering av de specifikationer över fastigheter som gällde vid tidpunkten för de minoritetsförvärv som Stockholms Stadshus AB gjort från Stockholms stad år 2005. Rapporteringen baseras på specifikationer i Excel, vilket innebär att stor del av arbetet är manuellt.

- Liksom tidigare år rekommenderar vi att budgetar bör periodiseras i ökad utsträckning i bolagen för att skapa bättre grund för styrning, uppföljning och analys av avvikelser i delårsboksluten.
- Värdering av fastigheter är en viktig fråga som kvarstår inför årsbokslutet i flera av fastighetsbolagen. Uppdaterade värderingar har i de flesta fall inte skett i delårsbokslutet. Risk för nedskrivningsbehov har identifierats framförallt i nybyggnationsprojektet Perrongen 1 i Familjebostäder. Några övriga indikationer på väsentliga nedskrivningsbehov har inte noterats. För Vällingby City föreligger sedan tidigare år en nedskrivning med 500 mnkr. Bedömning av eventuell återföring behöver ske i årsbokslutet.
- Den 1 juli 2008 reformerades sjukförsäkringssystemet. Antalet personer som har beviljats sjukersättning har därefter minskat avsevärt. Detta har medfört att AFA Sjukförsäkring kan minska reserverna för framtida utbetalningar vilket lett till avvecklingsvinster och en förbättrad konsolidering i bolaget. AFA har beslutat att återbetala premier för åren 2007 och 2008. Återbetalning kommer att ske under 2012. Inget bolag i koncernen har beaktat återbetalningarna i sina delårsbokslut. Stockholms stadshus AB uppskattar att den totala återbetalningen i koncernen blir ca 25-30 mnkr.
- Det noteras att ett antal tvister/rättsprocesser föreligger i koncernbolagen, bl a i Stockholm Vatten och Stockholm Globe Arena. De ekonomiska effekterna av de framtida utfallen av tvisterna är svåra att bedöma. Utifrån den information som finns i samband med delårsbokslutet bedöms tvisterna vara bokförda i enlighet med god redovisningssed.
- Planerad IT-revision kommer att genomföras under tertial 3. Granskningen omfattar såväl IT-säkerhet/rutiner hos Volvo som hos bolagen.

Nedan framgår en tabell över bolagens hantering av rekommendationer från revisionen sedan delårsbokslutet år 2011:

	Rekommendationer från revisorerna				2012-08-31
	2011-08-31	Åtgärdade	Delvis åtgärdade	Nya rekommendationer	
Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)	0				0
Bostadsförmedlingen	3	3		2	2
Familjebostäder	5	1		3	7
Micasa	8	6	1		2
Stockholm Business Region	0				0
SISAB	2	1			1
Stokab	3	3			0
Stockholm Globe Arena	0				0
Stockholm Parkering	0			1	1
Stockholms Vatten	2	1	1		1
Stockholms Hamnar	7	6	1	1	2
Stockholms Stadsteater	5	5			0
Stockholms hem	3	3		1	1
St Erik Försäkring	0				0
St Erik Markutveckling	5	4		6	7
St Erik Livförsäkring	3				3
Svenska Bostäder	1		1	1	2
Stockholms Stadshus koncernen	44	33	4	15	29

Antalet rekommendationer har minskat och en stor andel av tidigare års rekommendationer är åtgärdade eller delvis åtgärdade.

Mindre bolag har lägre väsentlighetskriterier än de större och kan därför ha rekommendationer som inte skulle lyftas fram i de större bolagen. Rekommendationerna är därför inte helt jämförbara till sin karaktär.

För ytterligare förklaringar till bedömningar och rekommendationer hänvisas till kommentarer nedan för respektive bolag, samt till revisionsrapporter som upprättats av respektive bolags revisor.

4. Bedömningar av moderbolaget och koncernen

Bedömning	2012	2011	2010
Moderbolag delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Moderbolag intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig
Koncern delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Koncern intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

4.1. Delårsbokslutet

Vi har genomfört en översiktlig granskning av resultat och ställning i Stockholms stadshus AB per 31 augusti 2012 i enlighet med SÖG 2410 (standard för översiktlig granskning). Granskningen omfattar såväl moderbolagets redovisning som koncernredovisningen.

Bokslutet har upprättats enligt tidplan och har dokumenterats på ett tillfredsställande sätt. Enligt bokslutsanvisningar gäller samma principer som i samband med årsbokslutet.

Koncernbokslutet

Koncernens resultat kan sammanfattas enligt följande:

	2012-08	2011-08
Summering av bolagens resultat	2 220,6	743,3
Utdelning	-1 309,9	-123,0
Schablonskatt i T2 justering	423,3	158,0
Justering för differenser i eget kapital/interna poster	0,0	-4,0
Eliminering obeskattade reserver	-0,4	-0,4
Av-/nedskrivningar övervärden förvärv av fastigheter	-20,2	-20,4
Koncernmässiga avskrivningar Familjebostäder/Micasa	0,5	0,5
Minoritetsintresse Stockholm Vatten AB	-1,0	0,1
Bortbokning av interna övervärden 2010	0,0	3,1
Justeringar för fel bortbokning övervärde 2009-2010	0,0	3,7
Justering för övervärde externa fastighetsförsäljningar under 2011	0,0	-17,9
Justering för övervärde externa fastighetsförsäljningar under 2012	-45,8	0,0
Koncernmässig justering rearesultat USK	0,0	-2,3
Koncernens resultat	1 267,1	740,9

Koncernens resultat för perioden är 1 267 mnkr (föregående år 740,9 mnkr). Summan av koncernbolagens resultat uppgår till 2 220,6 mnkr (föregående år 743,3 mnkr). Koncernelimineringarna uppgår netto till – 953,6 mnkr (föregående år – 2,4 mnkr). Reavinsterna uppgår till 1 099 mnkr under perioden (föregående år samma period 764 mnkr). Kostnader för Stimulans Stockholm uppgår till 519 mnkr för perioden (557 mnkr föregående år samma period).

Elimineringsposterna brukar ha en väsentlig påverkan på koncernens resultat. Det är främst värden på fastigheter som uppkommit i koncernen vid förvärv av minoritetsintressen i fastighetsbolagen, samt interna försäljningar av fastigheter mellan bolagen, som justeras på koncernnivå.

Den administrativa hanteringen avseende varje års internöverlåtelser av fastigheter är omfattande och kräver rapportering från bostadsbolagen i koncernen till Stadshus AB vid varje bokslutstillfälle. För år 2011 bedömdes dokumentationen av elimineringsposterna som tillfredsställande, men det fanns vissa brister då dotterbolagen hade rapporterat in fel belopp i viss omfattning. Det krävs således en kontinuerlig dialog mellan Stadshus ABs ansvarige för koncernredovisningen och dotterbolagen för att även fortsatt upprätthålla kvalitet i koncernredovisningen.

Det är också viktigt att respektive underkoncern tar ansvaret fullt ut för att säkerställa underkoncernernas resultat, ställning och eget kapital.

Avstämning av koncernens eget kapital

Förändringen i koncernens eget kapital för perioden kan sammanfattas enligt följande:

IB 2011	46 936
Utdelning till Staden	-1 570
Årets resultat enligt RR T2	1 267
UB	46 633

En extra utdelning till Staden beslutades 2012 till följd av utdelningar från fastighetsbolagen mot bakgrund av den nya lagstiftningen.

Avstämningen av eget kapital har inte föranlett några väsentliga noteringar.

Rekommendation:

- Respektive underkoncern behöver ta ett fullständigt ansvar för den koncernredovisning som upprättas i koncernrapporteringssystemet Cognos på underkoncernnivå.

4.2. Moderbolagets delårsbokslut

Moderbolagets delårsbokslut är dokumenterat på ett tillräckligt sätt.

Moderbolagets resultat före skatt uppgår till 1 479 mnkr varav 1 502 mnkr avser finansnetto (föregående år 348 mnkr för perioden, varav 351 mnkr avser finansnetto). Vår granskning av moderbolagets resultat och ställning i delårsbokslutet har inte föranlett några väsentliga noteringar.

4.3. Intern kontroll

4.3.1. Bokslutsprocessen

Den interna kontrollen kopplat till bokslutsprocessen bedöms som tillräcklig inom Stads-
hus AB.

4.3.2. Avtalshantering moderbolag

Granskningen av avtalshantering har skett och vi har granskat ett urval konsultkostnader mot avtal och avrop för moderbolaget. Granskade utgifter har kunnat stämmas av mot aktuella avtal.

4.3.3. Löner och representation moderbolag

Granskningen av hantering och redovisning av löner visar att den interna kontrollen är tillräcklig i Stockholms Stadshus AB. Vad gäller representation bedömer vi att bolaget efterlever fastställd policy.

4.3.4. Bolagsformalia moderbolag

Vi har inte noterat några brister kopplade till efterlevnad av bolagsordning, fullmäktige-
slut, arbetsordningar, instruktion till vd, policys, etc.

5. Bedömningar dotterbolagen

5.1. Allmänna noteringar

Noteringarna nedan bygger på den information som framgår av dotterbolagsrevisorernas skriftliga rapportering, samt i förekommande fall på vårt deltagande i respektive bolags höstmöte.

5.2. AB Familjebostäder

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 410 mnkr (396 mnkr föregående år) jämfört med budgeterade 24 mnkr för perioden. Utgifter för stimulansåtgärder ingår i resultatet med 134 mnkr. Resultat efter finansiella poster, exklusive reavinster och stimulansåtgärder, uppgår till 387 mnkr.

Avvikelsen mot budget förklaras främst av betydligt lägre drifts- och underhållskostnader jämfört med budget. Orsaken är främst förseningar i projekten. Vidare är budgeten linjärt fördelad över året medan det planerats för att största delen av underhållsarbetena ska ske under hösten. Budgeten bör i ökad utsträckning periodiseras för att skapa bättre underlag för styrning, uppföljning och analys.

Extern värdering av fastigheter har inte skett i delårsbokslutet. Det finns inga väsentliga indikationer på att väsentliga nedskrivningsbehov föreligger.

Till årsbokslutet planeras inga externa värderingar utan värdering kommer att ske i egen regi med stöd av Datschas verktyg. Detta är samma modell för värdering som föregående år. Direktavkastningskraven som används i modellen kommer att bedömas av extern part.

Bolaget har ett antal pågående tvister. Revisorerna har bedömt att dessa har beaktats på ett tillfredsställande sätt i bokslutet.

Intern kontroll

Den interna kontrollen bedöms sammantaget som tillräcklig, men med behov av förstärkning. Bolaget behöver mer aktivt och strukturerat jobba med revisionens rekommendationer.

Ingen av de fem rekommendationer som lämnades föregående år är dock helt åtgärdade. Ytterligare tre rekommendationer har tillkommit. Rekommendationerna avser behov av förstärkt intern kontroll inom följande område:

- Hyresadministration
- Utbetalningsprocess
- Projektstyrning
- Attester/behörigheter
- Intern kontroll oegentligheter
- Hantering av bokföringsorders
- Löneprocess
- Bokslutsprocess

Brister har noterats i det rapportpaket som skickas till Stockholms Stadshus AB i samband med delårsbokslutet. Bristerna har korrigerats i den slutliga versionen av delårsbokslutet.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Ett befarat nedskrivningsbehov noteras beträffande nybyggnadsprojektet Perrongen 1, som slutbesiktigades i juli 2012. Vidare noteras vikten av att bolaget kvalitetssäkrar uppgifter avseende uppskjuten skatt och kassaflödesredovisning i årsbokslutet. Inga övriga väsentliga risker förutses i årsbokslutet.

5.3. Svenska Bostäder AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutet är upprättat i enlighet med god redovisningssed och koncernens redovisningsprinciper.

Resultatet efter finansiella poster uppgår för perioden till 596 mnkr (föregående år 361 mnkr) inklusive jämförelsestörande poster om 598 mnkr (föregående år 345 mnkr). Jämförelsestörande poster avser främst avyttringar av 14 fastigheter. Primulaaffären omfattar 8 av dessa fastigheter med en reavinst om 397 mnkr. Sex fastigheter avser försäljning till bostadsrättsföreningar. I resultatet ingår utgifter för stimulansåtgärder om 476 mnkr. Exklusive stimulansåtgärder och jämförelsestörande poster är resultatet efter finansiella poster ca 475 mnkr.

Budgeten för perioden är ett resultat om -61 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras främst av förbättrat driftsnetto. Detta förklaras i sin tur av lägre genomfört underhåll än budgeterat, vilket är ett återkommande mönster. Budgeten är även fördelad linjärt över året vilket gör att avvikelseanalysen försvåras. Budgeten bör periodiseras i ökad utsträckning för att stärka ekonomistyrningen.

Den senast genomförda värderingen av Vällingby City visar på ett avkastningsvärde om 2 272 mnkr. Tidigare bokförd nedskrivning om 500 mnkr från årsbokslutet 2007 skulle därmed kunna återföras eftersom bokfört värde uppgår till 1 937 mnkr. Eftersom fastighe-

ten avskrivs med 80 mnkr per år bör prövning av återföring av del av nedskrivningen ske i årsbokslutet per 2012-12-31.

Intern kontroll

Bolaget arbetar systematiskt med att åtgärda rekommendationer inom intern kontrollområdet och har därför endast två rekommendationer utestående, vilka bolaget arbetar aktivt med att åtgärda.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inför årsbokslutet har bolagets revisorer främst noterat området värdering av fastigheter och pågående projekt som riskområden. Revisorerna har dock inte noterat några väsentliga indikationer om nedskrivningsbehov. Prövning av återföring av nedskrivning Vällingby City är en väsentlig redovisningsfråga inför årsbokslutet.

5.4. AB Stockholmshem

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Inga väsentliga brister har noterats i samband med granskningen av delårsbokslutet. Bokslutsprocessen bedöms fungera väl.

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgår till 408 mnkr (föregående år 182 mnkr) och årsbudgeten till 0 mnkr. Föregående år uppgick reavinster vid försäljning av fastigheter till 142 mnkr under perioden medan årets reavinster uppgår till 335 mnkr. Skillnaden mellan årets och föregående års resultat för motsvarande period förklaras sålunda främst av lägre reavinster år 2011. Utgifter för stimulansåtgärder uppgår till 560 mnkr. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och stimulansåtgärder uppgår till 633 mnkr.

Bolaget har inte identifierat några nedskrivningsbehov i pågående projekt i samband med delårsbokslutet. I samband med årsbokslutet kommer bolaget att upprätta dokumenterade värderingar vad gäller fastigheter och projekt.

Intern kontroll

Totalt sett bedömer bolagets revisorer den interna kontrollen som tillräcklig. Bolaget arbetar aktivt med internkontrollfrågor och använder sig bl a av egna årliga kontrollplaner.

En rekommendation lämnades föregående år och denna är åtgärdad. Bolagets revisorer rekommenderar att systemstöd utvecklas i olika avseenden i bokslutsprocessen. För närvarande är många moment manuella vilket dels kan innebära mindre effektiva processer dels ökar riskerna för fel.

Tvister

Bolaget har ett antal pågående tvister. Revisorerna bedömer att tvisterna har beaktats på ett relevant sätt. Utgången av tvisterna är dock svåra att bedöma.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker har noterats inför årsbokslutet. Värdering av fastigheter och projekt är en väsentlig revisionsfråga i årsbokslutet.

5.5. Micasa Fastigheter AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutsdokumentationen bedöms som tillfredsställande.

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 21 mnkr för perioden (föregående år minus 80 mnkr) jämfört med budgeterade minus 87 mnkr. Det negativa resultatet beror på omfattande planerade upprustningar som genomförs i bolagets fastighetsbestånd. Underskotten täcks av koncernbidrag från övriga allmännyttiga bostadsföretag i koncernen.

Nedskrivningstest av fastigheter kommer att ske i samband med årsbokslutsarbetet. Inga indikationer på nedskrivningsbehov föreligger.

Intern kontroll

Från tidigare år fanns åtta kvarstående rekommendationer. Sex av dessa är åtgärdade en är delvis åtgärdad och en kvarstår. Behörighetshanteringen i Fasad och efterkalkylering i investeringsprojekt är de rekommendationer som bolaget behöver arbeta vidare med.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av fastigheter och pågående projekt har inte skett per 2012-08-31. Bolagets bedömning är att det inte föreligger några indikationer på nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet.

5.6. Stockholm Globe Arena AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att bokslutsprocessen fungerar på ett tillräckligt sätt och att bokslutet ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i delårsbokslutet.

Globe koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om minus 41 mnkr (föregående år minus 40 mnkr) för perioden att jämföra med budgeterade minus 53 mnkr. Motsvarande avvikelse förelåg även 2011. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre kostnader för löpande underhåll, samt lägre avskrivningar än budgeterat. I budgeten har beaktats att arenan skulle öppnas i november 2012.

Arenaprojektet är pågående och totalt har 1 976 mnkr aktiverats avseende Stockholmsarenan (föregående år per 2011-08-31 1 155 mnkr). 389 mnkr av dessa har nedlagts under 2012. Granskningen av inkomna fakturor har inte föranlett några anmärkningar. Totalt visar prognoser på en produktionskostnad om 2,7 miljarder kr. Prognoserna visar på en negativ lönsamhet de första åren och därefter vinster. Stockholms Stadshus AB har tillskjutit 250 mnkr i tillskott för att hantera förluståren.

Projektet är försenat och färdigställandetidpunkt beräknas till juli 2013. Förseningsvite om 100 mnkr har tillgodoräknats projektet under 2012. Ledningen anger att det inte finns indikationer om ytterligare förseningar i projektet.

Intäkterna i projektet utgör, liksom tidigare, den främsta osäkerhetsfaktorn i värderingskalkylen. Kalkylen behöver uppdateras till årsbokslutet.

Intern kontroll

Bolagets revisorer har bedömt den interna kontrollen som tillräcklig. Inga väsentliga brister i den interna kontrollen har noterats. Inga explicita rekommendationer lämnas från revisorerna.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av anläggningstillgångar är en väsentlig fråga inför årsbokslutet. Särskilt kalkylen över arenaprojektet behöver uppdateras. I samband med delårsbokslutet finns inga indikationer på att tidigare prognos inte skall klaras. Tvist med PEAB föreligger om tolkning av avtal och bolaget innehåller därför betalning av ett antal fakturor från PEAB.

5.7. SISAB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutsprocessen bedöms fungera tillfredsställande. .

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 40 mnkr för perioden (föregående år minus 63 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 48 mnkr. Att bolaget redovisar underskott beror på det särskilda uppdraget som bolaget har inom ramen för "Stimulans Stockholm".

Intern kontroll

Bolagets revisor bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. En rekommendation kvarstod från tidigare år och denna är åtgärdad. Två nya rekommendationer har tillkommit avseende rutiner för avisering av kunder samt slutredovisning av investeringsprojekt.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet. Nedskrivningstest behöver göras i årsbokslutet. Inga indikationer på nedskrivningsbehov föreligger.

5.8. St Erik Markutveckling AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Delårsbokslutet bedöms av bolagets revisor vara väl dokumenterat och genomarbetat.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 19 mnkr (föregående år 5 mnkr) att jämföra med budgeterade 1 mnkr. Omsättningen uppgår till 96 mnkr (föregående år 74 mnkr). Ökningen av intäkterna förklaras främst av förvärv under andra halvåret 2011. Det förbättrade resultatet beror främst på låga driftskostnader i några av de förvärvade enheterna samt lägre kostnader för el, värme och snöskottning till följd av den milda vintern.

Tillträde till ytterligare ett förvärv, fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 sker i december 2012 för en köpeskilling om 880 mnkr.

Några väsentliga brister i redovisningen har inte noterats.

Intern kontroll

Granskningen har inte påvisat några väsentliga brister i den interna kontrollen. Den interna kontrollen bedöms sammantaget som tillräcklig.

Bolaget har fyra anställda vilket gör att möjligheterna att fördela arbetet på ett bra sätt ur intern kontrollsynpunkt till delar är begränsat. Rekommendationer föreligger om utveckling av attester och skriftliga bekräftelser i olika sammanhang för att stärka kontrollen.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.9. Bostadsförmedlingen

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Väsentliga poster redovisas på ett korrekt sätt och i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Bolagets revisor har inte noterat några väsentliga fel i resultat och ställningen i delårsbokslutet.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 5 mnkr (8 mnkr föregående år) att jämföra med budgeten för perioden som uppgår till 3 mnkr. Intäkterna för köavgifter har ökat med ca 3 mnkr jämfört med föregående år från 54 mnkr till 57 mnkr. Antal bostadssökande har ökat från 356 000 personer till 385 000 personer på ett år.

Intern kontroll

Inga väsentliga brister har noterats av bolagets revisor beträffande den interna kontrollen.

Vid årets ingång förelåg tre rekommendationer om att stärka den interna kontrollen i bokslutsprocessen, löneprocessen och process för utbetalningar. Samtliga tre är åtgärdade.

Två nya rekommendationer har tillkommit. En rekommendation finns om att utveckla den interna kontrollen vad gäller att bolagets attestregler efterlevs. Några konstaterade avvikelser har dock inte identifierats inom detta område år 2012. Vidare noteras att avvikelser föreligger vad gäller beloppsgränser för intern representation.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Bolagets revisor har inte bedömt några särskilda risker inför årsbokslutet.

5.10. Stockholms Stads Parkerings AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Kvaliteten på bokslutsdokumentationen bedöms vara god. Delårsbokslutet bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 31 augusti 2012.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 30 mnkr (14 mnkr föregående år) att jämföra med budgeterade 7 mnkr. Högre beläggning i parkeringshusen och i viss mån högre avgifter har medfört ökade intäkter om ca 20 mnkr jämfört med föregående år. I stort har kostnadsnivån kunnat behållas trots de ökade intäkterna. Detta beror bl a på lägre lokal-kostnader och personalkostnader.

Bolaget har kostnadsfört 2,4 mnkr avseende tidigare aktiverade utgifter i projekt för byggnation av parkeringshus på Blasieholmen. Detta mot bakgrund av helt ändrad inriktning på projektet och att tidigare utgifter därmed beaktats som "förgävesutgifter".

Intern kontroll

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen i bolaget är tillräcklig. Inga väsentliga brister har noterats i granskningen. En rekommendation har tillkommit om rutiner för attest av avstämningar i balansräkningen.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem förutses av bolagets revisorer inför årsbokslutet. Nedskrivningstest har inte upprättats per delårsbokslutet men kommer att upprättas och granskas i årsbokslutet.

5.11. Stockholms Business Region AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutet bedöms vara väl dokumenterat och bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Resultat efter finansnetto uppgår till ca 23 mnkr (20 mnkr föregående år). Det är framförallt bolaget Stockholm Business Region Development AB som förbättrat resultatet, från 2,6 mnkr föregående år samma period till 9,3 mnkr detta år. Resultatförbättringen beror främst på ökade intäkter om drygt 7 mnkr kopplat till Stockholm Business Alliance samarbetet.

Intern kontroll

Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig. Det finns inga återstående rekommendationer från revisorerna.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem förutses av bolagets revisorer inför årsbokslutet.

5.12. Stockholm Vatten AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att kvaliteten på bokslutsdokumentation är tillfredsställande i delårsbokslutet och att resultatet ger en rättvisande bild av bolagskoncernens resultat och ställning.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 77 mnkr (föregående år minus 9 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 14 mnkr. Det förbättrade resultatet förklaras främst av höjd VA-taxa med 9 procent, vilket motsvarar 75 mnkr på helår.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. De rekommendationer som föregående år lämnades för åtgärd var:

- Investeringsprocessen behöver förstärkas med bättre rutiner för uppföljning av investeringsprojekt.
- Kontroll av fasta lönedata.

Kontrollen av fasta lönedata har förstärkts och rekommendationen anses åtgärd. Ett arbete pågår att förstärka investeringsprocessen. Rekommendationen anses delvis åtgärdad.

Tvister

Tvist föreligger med SL avseende fördelning av självkostnader för biogas. Det är svårt att bedöma den slutliga utgången och reservering är gjord enligt ledningens bästa uppskattning av det slutliga utfallet. Bokförd fordran uppgår till 7,5 mnkr.

Bolaget kräver Trafikverket på ersättning för dagvattenkostnader för omhändertagande, avledning och rening av trafikdagvatten. Tvisten avser i korta drag bedömningen av den volym av dagvatten som Stockholm Vatten tar hand om och som är hänförlig till ytor som Trafikverket ansvarar för. Ärendet är uppe hos VA-nämnden och utgången av ärendet är prejudicerande för hela Sverige. Ärendet är svårbedömt. Beloppen är väsentliga.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Revisorerna har inte identifierat några revisionsproblem som kan förutses inför årsbokslutet. Tvisterna är dock väsentliga för företagsledningen att löpande bedöma.

5.13. Stockholms Hamn AB

Bedömning	2012	2011	2010
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande. Bokslutsdokumentationen bedöms vara god.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 104 mnkr (föregående år 121 mnkr) att jämföra med budget om 66 mnkr för helåret.

Intern kontroll

År 2009 och 2010 var revisorernas bedömning att den interna kontrollen inte var helt tillräcklig. Bristerna var kopplade till bolagets inköpsprocess. Rutinerna har stärkts under 2011 och 2012 och totalt sett bedöms den interna kontrollen som tillräcklig.

En organisationsförändring har skett där fastighetsförvaltningen och hamnverksamheten har delats upp med varsin ansvarig verksamhetschef. Arbetet med uppföljning och kontroll över respektive segments resultat och resultat per fastighet behöver fortsatt utvecklas.

Bolaget bedriver flera omfattande investeringsprojekt. Revisorerna rekommenderar att rutinerna för aktivering av utgifter ses över och att enhetliga rutiner införs i samtliga verksamheter.

Bolaget har arbetat systematiskt med att åtgärda de rekommendationer som revisionen lämnat beträffande intern kontroll. År 2010 förelåg 12 rekommendationer. Dessa hade per 2011-08-31 minskat till sju. Av dessa har sex åtgärdats och en delvis åtgärdats. En ny rekommendation har tillkommit.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.14. AB Stokab

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande och att kvaliteten på bokslutet är god.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 129 mnkr (föregående år 111 mnkr) att jämföra med budgeterade 116 mnkr. Intäkterna har ökat med 26 mnkr jämfört med föregående år på grund av ökad orderingång medan kostnaderna ökat med 7 mnkr. Av kostnadsökningen avser 23 mnkr ökade avskrivningskostnader medan kostnader för drift, personal och övriga kostnader har minskat. Lönsamhetsnivåerna i bolaget har kunnat bibehållas och öka trots att bolaget de senaste åren varit inne i en mycket omfattande investeringsfas. Investeringarna de senaste fem åren uppgår till ca 2 miljarder kr.

Bolaget har en väsentlig tvist med IP Only. Reserveringar har skett för motpartens krav (13 mnkr). Stokab har vunnit målet i tingsrätt och är nu föremål för hovrättens prövning.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig. Ledningen bedöms arbeta på ett strukturerat sätt med internkontrollfrågor. Föregående år fanns tre rekommendationer och dessa är åtgärdade. Inga nya rekommendationer har tillkommit.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av anläggningstillgångar (impairment test) och bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov bedöms vara en fråga i årsbokslutet. Några indikationer på nedskrivningsbehov föreligger dock inte.

5.15. Stockholms Stadsteater AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande och att kvaliteten på bokslutet är god.

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 144 mnkr (föregående år minus 139 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 220 mnkr för helåret. Helårsprognosen är i nivå med helårsbudgeten. Stadsteatern har under året haft en hög beläggning (83 procent) och intäkterna är i nivå med föregående år.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen i allt väsentligt fungerar tillfredsställande.

Revisorerna har lyft frågan att kapitaltäckningsgarantin löpande bör avropas och bokföras.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisor.

5.16. St Erik Livförsäkring AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolaget har upprättat ett komplett bokslut per 31 augusti 2012. Samtliga konton är avstämnda på ett tillfredsställande sätt.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 37 mnkr (föregående år minus 83 mnkr) att jämföra med budgeterade 27 mnkr. År 2011 belastades resultatet negativt på grund av den kraftiga sättningen i marknadsräntan.

Intern kontroll

Tre rekommendationer kvarstår från föregående år. Dessa är föremål för bolagets åtgärder.

Sammantaget bedömer bolagets revisorer den interna kontrollen som tillräcklig.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

5.17. St Erik Försäkring AB

Bedömning	2012	2011
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolaget har upprättat ett väl dokumenterat bokslut per 2012-08-31. Samtliga konton är avstämnda på ett tillfredsställande sätt. Delårsbokslutet bedöms vara rättvisande.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 29 mnkr (föregående år 15 mnkr) att jämföra med budgeterade 1 mnkr. Avvikelsen mot föregående år och budget förklaras främst av lägre skadekostnader.

Intern kontroll

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen inom bolaget är tillräcklig. Trots att bolaget är relativt litet bedöms arbetsfördelningen som god. Bolaget har även en oberoende granskningsfunktion (KPMG) som rapporterar till styrelsen minst en gång per år. Bolaget har sedan år 2011 anlitat ett konsultbolag (Crescore) som innehar compliance- och riskfunktionen för bolaget.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

Stockholm den 11 oktober 2012

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor