

Rapport över revision av delårsbokslut

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2007

Datum 2007-09-29

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed och revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2007.

2 Översiktlig analys av bokslutet

I likhet med tidigare år kan vi konstatera att en tydlig ansvarsfördelning och kommunikation inom bolaget resulterar i en väl fungerande bokslutsprocess. Processen har dock ett begränsat systemstöd vilket ger en hög andel manuella inslag i arbetet, bl a i olika former av excelmallar för rapportering och avstämningsarbete. Detta gör processen mer tidskrävande och mindre effektiv ur ett kontrollperspektiv. Det är vår bedömning att det inte har påverkat den slutliga kvalitén i boksluten. För att ytterligare förbättra kvalitén och öka effektiviteten på processen inför årsbokslutet ser vi gärna att bolaget i ännu högre utsträckning dokumenterar underlagen (externa bekräftelser, beräkningsunderlag, utdrag från försystem etc) till upprättade avstämnings i direkt anslutning till avstämningen /bokslutsspecifikationerna.

Vänligen notera att nedanstående uppställning över periodens resultat och balansräkning inklusive jämförelsesiffror inte är direkt hänförliga till rapportpaketet rapporterat till Stockholms stad. Det följer av att bolaget internt arbetar med en funktionsindelad uppställning, vilken deras årsredovisning, konsolidering, samtliga interna analyser och operativa styrning utgår ifrån. Vid upprättandet av rapportpaketet skapar bolaget en "brygga" från sitt funktionsindelade resultat till det rapporterade kostnadsslagindelade. Denna

brygga är granskad i samband med genomgången av rapportpaketet. Vårt analysarbete tar emellertid sin utgångspunkt i den interna uppställningen.

<i>Resultaträkning (mkr)</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2007</i>
	<i>Jan-aug</i>	<i>Jan-aug</i>	<i>Jan-dec</i>	<i>Jan-dec</i>
	<i>utfall</i>	<i>utfall</i>	<i>Budget</i>	<i>Prognos 2</i>
Hysesintäkter	1 306	1 245	1 990	1 977
Övriga intäkter	13	32	26	22
Fastighetskostnader	-803	-819	-1 276	-1 248
Driftnetto	516	458	740	751
Av-/nedskrivningar	-132	-140	-241	-214
Adm- och förs.kostn	-52	-45	-79	-86
Pensionsreservering	-9	-	-	-10
Resultat förs fastighet	2	29	-	2
Rörelseresultat	325	302	420	443
Finansnetto	-170	-130	-268	-268
Resultat fore skatt	155	172	152	175

<i>Balansräkning (mkr)</i>	<i>2007-08-31</i>	<i>2006-08-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Materiella anl.tillg	11 757	10 746	11 146
Finansiella anl.tillg	12	14	12
Omsättningstillg	149	92	165
Summa tillgångar	11 918	10 852	11 323
Eget kapital	3 487	3 374	3 378
Avsättningar	174	254	252
Långfristiga skulder	3 767	4 605	3 167
Kortfristiga skulder	4 490	2 619	4 526
Summa SK & EK	11 918	10 852	11 323

2.1 Resultatutveckling

Bolagets totala hyresintäkter har ökat jämfört med föregående år. Ökningen följer av en generell hyresökning om 1,8% och tillkommande intäktsunderlag från ny- och ombyggnation samt även minskade hyresreduktioner. Ökningen förklaras också av att den engångsrabatt om 10% på mars månadshyra som utgick under 2006 saknar motsvarighet i år. Effekten av denna rabatt uppgick 2006 till 14 Mkr.

Minskningen i övriga intäkter förklaras av att föregående år erhöll bolaget en engångsersättning från Stockholm Vatten om 18 Mkr, vilket saknar motsvarighet i år. (Ersättningen redovisades som intäkt i tertialbokslutet och klassades om till kostnadsreduktion vid årsbokslutet.)

Fastighetskostnaderna har totalt sett minskat. Den främsta förklaringen till nedgången är minskade driftskostnader och fastighetsskatt mot detta går en ökning av underhållskostnaderna. Minskningen avseende driftskostnader följer av lägre kostnader för uppvärmning, el och gas, där vintern 2006 var lång och kall jämfört med 2007. Detta har även medfört minskade kostnader för parkskötsel innefattandes snöskottning mm. En tillkommande faktor är även minskade personalkostnader till följd av pensionsavgångar. Underhållskostnaderna har däremot ökat med 36 Mkr, vilket ligger över budget. Orsaken är främst arbetet med att förbättra värmeinstallationerna som har fördyrats jämfört med budgeten. Prognosen är korrigerad för detta. Fastighetsskatten har minskat med 10 Mkr jämfört med 2006 till följd av den sänkta fastighetsskatten på bostäder i kombination med frysta taxeringsvärden.

Av- och nedskrivningar har minskat men då ska beaktas att bolaget i år har återfört en tidigare nedskrivning från 2005 om 15 Mkr. Det avser en tidigare nedskrivning på projektet Gångbron/Träbron som bolaget under perioden har sålt till JM. (För ytterligare information se avsnitt 3.1.4) Justerat för detta har avskrivningarna ökat något jämfört med föregående år, vilket följer av bolagets nyproduktion.

Ökningen i de administrativa kostnaderna följer i huvudsak av en reservering för ett bidrag till Kista Science Center om 5 Mkr, vilket har bokförts baserat på

direktiv från Stockholms Stadshus. Någon utbetalning har ännu inte skett och ärendet är under behandling av bolagets styrelse.

Bolaget har erhållit en tilläggsdebitering i samband med regleringen av pensionsskulden mot S:t Eriks Livförsäkring, vilket har belastat perioden med 9 Mkr.

Finansnettot har försämrats till följd av en högre belåning och en generellt sett högre räntenivå jämfört med föregående år.

2.2 Balansräkningen

Investeringar i form av nyproduktion, ombyggnationer och smalhusupprustningar är förklaringen till ökningen i materiella anläggningstillgångar. Investeringarna under året uppgår till 842 Mkr av vilket 348 Mkr är att anse som färdigställt. Av de totala investeringar uppgår ny- och ombyggnation till 741 Mkr.

Jämfört med årsbokslutet har omsättningstillgångarna minskat, men i förändringen ligger dels en större minskning av interna mellanhavanden och dels en ökning av de kortfristiga fordringar till följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Bolaget har sålt ett pågående projekt, benämnt Gångbron 1 och Träbron 2, till JM med en köpeskillning om 82 Mkr. Affären kommer att slutavräknas under slutet av september, vilket ger att köpeskillningen ligger som en fordran i tertialbokslutet. (För ytterligare information om årets försäljning se avsnitt 3.1.4.)

Minskningen i avsättningarna följer av en delbetalning till S:t Eriks Livförsäkring avseende pensionsskulden.

De långfristiga skulderna har ökat genom att bolaget har tagit upp ny belåning under perioden, vilket följer av bolagets omfattande ny- och ombyggnation.

Förändringarna avseende långa och kortfristiga skulder jämfört med 2006-08-31 följer av att från och med årsskiftet 2006-12-31 klassificeras den utnyttjade checkräkningskredit som kortfristig.

3 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

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

Bolaget har tagit till sig gällande instruktioner och vi har inte funnit något i vår granskning som medför något ytterligare att rapportera avseende använda redovisningsprinciper jämfört med noteringar i tidigare avrapportering. Det vill säga att bolaget inte följer RR 27 respektive RR 29.

3.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

3.1.1 Nedskrivningar

Per augusti 2007 föreligger inga nedskrivningar avseende pågående projekt. Det är bolagets bedömning att inget nedskrivningsbehov föreligger vad avser pågående projekt. Vår granskning av bolagets uppföljning av projekten har inte föranlett någon avvikande uppfattning. I samband med årsbokslutet kommer en uppföljning göras av värderingen i samband med att bolaget gör en värdering av sitt fastighetsbestånd.

3.1.2 Fullständiga periodbokslut

Bolaget gör inte fullständigt periodiserade bokslut löpande under året, vilket är i likhet med tidigare år. Fån och med 2006 beräknas semesterlöneskuld och tillhörande sociala avgifter i samband med samtliga bokslut. Balanser som oljelager, osäkra kundfordringar och särskild löneskatt stäms fortfarande av årsvis. Vi har för dessa balanser inte kunnat ta del av några avstämningar, men utifrån analyser och diskussioner gör vi bedömningen att det inte har haft någon materiell effekt på rapporteringen.

3.1.3 Avräkning mellan AB Stockholmshem och Bostads AB Hammarbygård

Ett av bolagets nybyggnationsprojekt i Hammarbysjöstad ligger i ett eget bolag, Bostads AB Hammarbygård. Vid vår granskning kan vi konstatera att av praktiska skäl sker alla betalningar av erhållna fakturor via Stockholmshem med redovisning via avräkningskonton bolagen emellan. Per 2007-08-31 uppgår de

interna mellanhavandena till 263 Mkr. Vid förfrågan finns enligt uppgift från bolaget inga avtal över hur dessa mellanhavanden ska hanteras. Vi finner det lämpligt att interna mellanhavanden av materiell karaktär bör regleras så att de hanteras på marknadsmässiga grunder för att säkerställa en korrekt hantering såväl redovisnings- som skattemässigt.

3.1.4 Fastighetsförsäljningar

Bolaget har under året erhållit ca 8 500 st intresseanmälningar för ombildning till bostadsrättsföreningar. Under året har än så länge endast en försäljning slutförts, nämligen fastigheten Blåvingen 4. Fastighetens bokförda värde uppgick till 17,9 Mkr och försäljningspriset uppgick till 19,8 Mkr. Det bokförda reavinstresultatet uppgår till en vinst om 1,5 Mkr.

Bolaget uppskattar att 2-3 ytterligare försäljningar kommer att ske innan året är slut. Samtliga tillkommande försäljningar kommer att följas upp i samband med årsbokslutet.

Bolaget har utöver ovannämnda försäljning även sålt ett pågående projekt inklusive mark till JM. Försäljningen omfattar Gångbron 1 och Träbron 2 till ett försäljningspris om 82 Mkr. Det bokförda värdet på projekten uppgick till 81,3 Mkr. Detta efter beaktande av en tidigare nedskrivning om 15 Mkr, vilket har återförts i samband med försäljningen. Slutavräkning för affären sker i slutet av september, efter det att beslutet har fastställts på styrelsemöte. Det bokförda reavinstresultatet av försäljning uppgår till 0,6 Mkr.

Under 2006 sålde bolaget fastigheten Penninglandet 1 med en redovisad vinst om 8,4 Mkr. Försäljningen skedde med en klausul som stipulerade att detaljplanen skulle godkännas för att köpet skulle gå igenom. Detaljplanen var vid förra årets årsbokslut överklagad till Regeringsrätten. Enligt bolaget fanns det goda skäl att anta att Regeringsrätten skulle döma till Stockholmsshems favör varvid försäljningen redovisades under 2006. Vi kan konstatera att utfallet är fastställt till bolagets fördel och slutavräkning med köparen har skett under slutet av september 2007.

4 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Vi har inte noterat några konstaterade avvikelser över 5 Mkr.

5 Utestående frågor

Uppskjuten skatt är en väsentlig post i bolagets balansräkning där avstämning endast sker i samband med årsbokslutet. Posten kommer att följas upp i samband med årsbokslutet.

Enligt uppgift ska avräkningen gällande bolagets pensionsskuld gentemot S:t Eriks Livförsäkring vara klar till årsbokslutet (slutbetalning planerad till november). Under augusti har bolaget blivit belastat med ytterligare tillkommande kostnader om 9 Mkr. Bolaget upplever en osäkerhet i avräkningsförfarandet och vad den slutliga kostnaden kommer att bli. Någon ytterligare reservering utöver nämnda tilläggsdebitering har inte skett. Uppföljning av pensionsavräkningen och dess påverkan och hantering såväl redovisnings- som skattemässigt blir en frågeställning av följa upp i samband med årsbokslutet.

6 Skattefrågor

Skattelikvidkontot samt övriga skattekonton inklusive löneskatteskulden är inte avstämda per delårsbokslutet. En fullständig avstämning av dessa konton görs endast i samband med årsbokslutet.

7 Tvister

Utifrån samtal med kunden föreligger inga pågående tvister, vilket även bekräftas av vår analys av bolagets advokatkostnader under perioden. I samband med årsbokslutet kommer advokatcirkulering att genomföras.

8 Övrigt

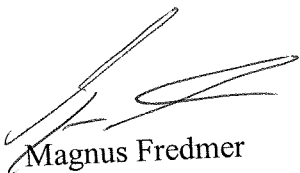
Inga övriga väsentliga förhållanden föreligger att rapportera.

9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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

10 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för delårsbokslut.


Magnus Fredmer
Marie Dahlstrand