

# Rapport över revision av årsbokslut

## Svenska Bostäder

Räkenskapsår 2006

Datum 2007-02-15

## 1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionsred och revisionsinstruktioner från revisorerna i Stockholms Stadshus AB samt fastställd revisionsplan för räkenskapsåret 2006.

Avseende granskning av delårsbokslut per 2006-08-31 samt granskning av intern kontroll hänvisas till separata granskningsrapporter.

## 2 Översiktlig analys av bokslutet

### 2.1 Resultatanalys

Koncernens resultaträkning kan kort sammanfattas enligt nedan:

<b>Resultaträkning Mkr</b>	<b>Utfall</b>	<b>% av</b>	<b>Budget</b>	<b>% av</b>	<b>Utfall</b>	<b>% av</b>
	<b>2006</b>	<b>oms</b>	<b>2006</b>	<b>oms</b>	<b>2005</b>	<b>oms</b>
Intäkter	3 266		3 331		3 235	
Driftskostnader	-1 121		-1 119		-1 083	
Underhållskostnader	-887		-877		-819	
Administrationskostnader	-400		-434		-376	
Markavg. o fastighetsskatt	-271		-267		-249	
<b>Driftnetto</b>	<b>587</b>	<b>18 %</b>	<b>634</b>	<b>19 %</b>	<b>708</b>	<b>21 %</b>
Av- och nedskr, återföringar	-229		-301		-299	
Finansnetto	-273		-260		-252	
Rearesultat fastighetsförs.	8		-		50	
Jämförelsestörande poster	-60		-		-135	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>33</b>	<b>1 %</b>	<b>73</b>	<b>2 %</b>	<b>72</b>	<b>2 %</b>

*Bostadsintäkterna* är 65 Mkr lägre än budget vilket främst är en följd av att budgeten baserades på ett antagande om en hyreshöjning om 2 % från och med januari 2006. Utfallet av hyresförhandlingarna blev istället en hyressänkning med 1,2 %. Samtidigt bortförhandlades systemet för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Jämfört med föregående år har intäkterna ökat något till följd av tillkommande ytor och hyreshöjningar vid ombyggnationer. Hyresintäkterna för lokaler har ökat marginellt.

*Driftskostnaderna* har ökat marginellt i jämförelse med budget. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer har ökat kraftigt, med 52 Mkr, gentemot budget. Det är främst reparationer (såväl kostnader för felanmälningar som större skador avseende brand och vatten) men också fastighetsskötsel (snöröjning, trädgårdsskötsel och den påbörjade extrasatsningen på Järvafältet) som har ökat. Ökningen uppvägs av lägre taxebundna kostnader med 49 Mkr, främst till följd av en kreditering från Stockholms Vatten om 36 Mkr, varav retroaktiv återbetalning 28 Mkr, sänkning av vattentaxan samt mildare väderlek under senare delen av 2006. I jämförelse mot föregående år har driftskostnader ökat med 38 Mkr vilket är en följd av ökade kostnader för fastighetsskötsel och reparationer medan de taxebundna kostnaderna är på oförändrad nivå exklusive den retroaktiva återbetalningen av vattentaxorna.

*Underhållskostnaderna* är 10 Mkr högre än budget och 68 Mkr högre än föregående år. Kostnadsförda delar av ombyggnader har blivit högre än vad som budgeterats, den enskilt största ökningen, 32 Mkr, är hänförlig till Skrapan. Vidare ser man öknings i både faktorprisindex för byggnadsarbeten och entreprenadindex, vilka under året har stigit betydligt mer än inflationen. Dessa kostnadsökningar uppvägs delvis av att HLU-systemet bortförhandlades, vilket medfört att kostnader för lägenhetsunderhåll blivit 26 Mkr lägre än budget.

Kostnaderna för *administration* är lägre än budget, främst på grund av minskade personalkostnader till följd av omorganisationen samt att kostnaderna för omstruktureringen huvudsakligen belastade 2005. Omorganisationen har dock medfört ökade kontors- och lokalkostnader. Därtill belastas resultatet med en reservering för hyresförluster avseende Vällingehus om 12 Mkr där restauranghyresgästerna innehåller hyresbetalningar på grund av sämre kundunderlag än förväntat.

Nettot av av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar har minskat med 70 Mkr jämfört med föregående år till följd av större återföringar av tidigare nedskrivningar för Skrapan, 138 Mkr (55 Mkr).

*Finansnettot* påverkas negativt av högre räntenivåer. Effekter av höjda räntor motverkas något av lägre upplåningsbehov samt ökade finansiella intäkter och räntebidrag.

Under året har fyra fastigheter sålts med en sammantagen reavinst om 8 Mkr.

Jämförelsestörande poster om -60 Mkr utgör ett netto av en upplösning av den omstruktureringsreserv som bokades 2005 med 13,5 Mkr, rehabiliteringsersättningar till Växthuset AB om 26 Mkr enligt avtal vid avknoppningen samt tillkommande pensionskostnader om 47 Mkr i samband med överföringen av pensionsskulden till S:t Erik Livförsäkring. I den officiella årsredovisningen redovisas omstruktureringskostnaderna respektive pensionsskuldseffekten på särskilda rader.

Det ska observeras att driftnettot påverkas kraftigt av kostnadsförda projektkostnader hänförliga till Vällingby Centrum och Skrapan, 287 Mkr (233 Mkr). Resultat före skatt har påverkats med 149 Mkr (178 Mkr) eftersom enbart kostnaden för Vällingby Centrum påverkar detta resultat, då underhållskostnaderna för Skrapan neutraliseras genom att tidigare nedskrivningar reverseras till motsvarande belopp.

## 2.2 Balansräkningen

Balansräkning Mkr	2006-12-31	2005-12-31	Förändring
Byggnader och mark	12 439	11 324	1 115
Pågående ny- och ombyggn.	2 574	1 802	772
Övriga tillgångar	686	534	139
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 699</b>	<b>13 660</b>	<b>2 026</b>
Eget kapital	4 811	4 809	-11
Avsättningar	582	718	-136
Långfristiga skulder	5 533	4 691	842
Övriga skulder	4 773	3 442	1 331
<b>Summa skulder och EK</b>	<b>15 699</b>	<b>13 660</b>	<b>2 026</b>

Årets investeringar uppgår till 2 351 Mkr och fördelar sig enligt följande:

Ny- ombyggnation	2 268 Mkr
Byggnadsinventarier	4 Mkr
Markanläggning	24 Mkr
<u>Inventarier/övrigt</u>	<u>55 Mkr</u>
<b>Summa</b>	<b>2 351 Mkr</b>

Investeringarna uppnådde inte budgeterad nivå på 2 769 Mkr på grund av förseningar i flera projekt. De enskilt största investeringarna enligt investeringskalkyl avser Vällingby Centrum samt Skrapan, se nedan.

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

Framtagande av katastrofplan skulle påbörjas under december 2006. Åtgärden har skjutits till våren 2007.

Arbetet med utökning av skriftliga regelverk pågår. Man beräknar att kunna färdigställa ekonomihandboken under 2007.

Bolaget rekommenderades att kvalitetssäkra avstämningar, främst med avseende på de ansvarsområden som ligger på affärsområdena. Vi har noterat goda förbättringar avseende detta.

Kvarstående rekommendationer framgår av **Bilaga D**.

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

Bolaget följer för rapporteringsändamål koncernens redovisningsprinciper, vilka överensstämmer med Redovisningsrådets rekommendationer RR1-RR29. Beträffande RR29 tillämpas dock inte principerna för förmånsbestämda pensioner. Istället rapporteras pensionsåtaganden i enlighet med Tryggandelagen och justeringar enligt RR29 görs centralt av Stockholms Stadshus AB.

#### **4.1 Pågående projekt**

Aktiverat belopp avseende pågående projekt uppgår totalt per balansdagen till 2 574 Mkr. De tio största projekten är följande:

**Nybyggnation**

Vällingby (om- & nybyggn)	960 Mkr
Skrapan (om- & nybyggn)	420 Mkr
Rackarbergen 3	133 Mkr
Neonet	97 Mkr
Fikonet	91 Mkr
Yxlan	80 Mkr
Brädgården	71 Mkr
Slakten 1	<u>44 Mkr</u>
<b>Totalt</b>	<b>1 896 Mkr (74 % av totala pågående arbeten)</b>

**Ombyggnation**

Rio 11	130 Mkr
Hinken 4	<u>68 Mkr</u>
<b>Totalt</b>	<b>198 Mkr (8 % av totala pågående arbeten)</b>

**4.1.1 Avsättning för befarad nedskrivning**

I årsbokslutet för 2005 ingick i denna post avsättningar för befarad nedskrivning om 20 Mkr avseende projekten Bränninge och Kanslisilket. Dessa avsättningar har i årsbokslutet 2006 reverserats med hänsyn till årets fastighetsvärderingar. Det är främst effekter av ändrade avkastningskrav som påverkat kalkylen positivt.

En avsättning för befarad nedskrivning har gjorts avseende projektet Kippinge Radhus (Akalla) uppgående till 10 Mkr. Totala uppgår utgifterna avseende projektet till 38 Mkr. Radhusen är ute till extern försäljning men efterfrågan saknas till det pris som initialt begärdes varför en sänkning av priset gjorts.

**4.1.2 Vällingby Centrum**

Den totala investeringen i förnyelsen av Vällingby Centrum beräknas enligt aktuell prognos per januari 2007 komma att uppgå till 2 963 Mkr att jämföra med den i december 2005 reviderade budgeten om 2 894 Mkr, en ökning med 69 Mkr. Ökningen hänförs till såväl programändringar som slutkostnadsavvikelser i olika delprojekt. Av den totala investeringen beräknar bolaget att kostnadsföra 791 Mkr, varav 149 Mkr har belastat resultatet under 2006.

Upparbetat belopp totalt för projektet per 31 december 2006 kan sammanställas enligt följande:

(Mkr)	Aktiverat	Kostnadsfört underhåll	Total investering projekt
2003	117	68	185
2004	165	127	292
2005	378	178	556
2006	622	149	771
<b>Akkumulerade projektutgifter</b>	<b>1 282</b>	<b>522</b>	<b>1 805</b>
Kvarstående investering	892	267	1 158
<b>Slutkostnadsprognos (070201)</b>	<b>2 174</b>	<b>789</b>	<b>2 963</b>
Bokfört värde befintlig bebyggelse	471	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 645</b>	<b>789</b>	<b>2 963</b>
Avkastningsvärde	2 941	-	-

Under början av 2006 genomfördes en analys av projektet ur olika aspekter, i vilken även externa parter anlätades för att bedöma bl.a. rimligheten i hyres-, kostnads- och ränteantaganden i kalkylerna. Som ett resultat av denna analys nedjusterades förväntade hyresintäkter och driftnetto något, vilket medförde att avkastningsvärdet sänktes från tidigare bedömda 2 900 Mkr till 2 759 Mkr. I december 2006 har en ny värdering gjorts i vilken kalkylräntan sänkts från 7,5 % till 7,0 %, vilken är i paritet med den som tillämpas i bolagets övriga investeringsprojekt. Avkastningskravet är räknat till 5,8 % som föregående år. Denna värdering visar ett avkastningsvärde om 2 941 mkr.

Det är svårt att bedöma värdet i ett projekt som Vällingby Centrum. Den mest osäkra parametern är intäktsbedömningen, men även investeringsbedömningen innehåller en viss del osäkerhet, men då 1 968 Mkr (dvs. 90 %) av den externa kostnaden är upphandlad så borde den osäkerheten vara mer begränsad. Att värdet per balansdagen är något högre än tidigare värderingar är rimligt eftersom marknadens avkastningskrav på denna typ av fastigheter har sjunkit under året.

Vällingby är byggt på tomträttsmark som ägs av Stockholms Stad. Bolaget för diskussioner med Staden om att förvärva tomträttsmarken. För att med rådande antaganden kalkylen ska vara opåverkad av ett förvärv kan bolaget betala 233 Mkr för marken.

### 4.1.3 Skrapan

Projektet kan sammanställas enligt följande:

(Mkr)	Aktiverat	Kostnadsfört underhåll	Total investering i projektet
2004	26	-	26
2005	116	55	171
2006	278	138	416
<b>Accumulerade projektutgifter</b>	<b>420</b>	<b>193</b>	<b>613</b>
Kvarstående investering	321	166	487
<b>Slutkostnadsprognos</b>	<b>741</b>	<b>359</b>	<b>1 100</b>
Anskaffningsvärde initialt	325	-	325
Initial nedskrivning	-211		-211
Reverserat	193		211
<b>Summa</b>	<b>1 048</b>	<b>359</b>	<b>1 425</b>
Avkastningsvärde	<b>1 385 – 1 450</b>		

Nedlagda investeringar i projektet uppgår per balansdagen till 613 Mkr varav 193 Mkr har kostnadsförts som underhåll. Den aktuella investeringsprognosen uppgår till totalt 1 100 Mkr att jämföra med tidigare prognos 970 Mkr. Det är främst programändringar som förklarar ökningen. Av investeringen beräknas 359 Mkr att kostnadsföras som underhåll, varav 193 Mkr har belastat resultatet till och med 2006. Bolaget reverserar den tidigare gjorda nedskrivningen i takt med det kostnadsförda underhållet vilket bedöms öka värdet på byggnaden.

Inklusive byggnadernas anskaffningsvärde uppgår den beräknade investeringen för projektet till 1 425 Mkr. Bolaget har erhållit beslut från Länsstyrelsen om investeringsbidrag samt preliminärt beslut om investeringsstimulansbidrag om totalt drygt 56 Mkr. Hänsyn till detta har inte tagits i ovanstående sammanställning.

Bolaget har inhämtat följande tre värdeutlåtanden avseende Skrapan:

Centrumutveckling	1 385 Mkr
Cushman & Wakefield	1 430 Mkr.
DTZ	1 450 Mkr

Värderingarna utgår från fastighetens värde efter slutförd ombyggnad. Mot denna bakgrund bedöms det inte föreligga något nedskrivningsbehov.

Egentligen borde därför hela nedskrivningen återföras, dvs. även de 18 Mkr som återstår efter årets återföring. Bolagets metod att matcha återföring mot kostnadsfördel av investeringsbeloppet, vilket innebär återföring 2007 av de resterande 18 Mkr, kan dock accepteras.

#### **4.2 Avsättning till omstruktureringsreserv**

Bolaget avsatte i 2005 års bokslut 135 Mkr för kostnader hänförliga till en beslutad omstrukturering och personalneddragning. Minskningen i antalet anställda har till närmare hälften skett genom out-sourcing av olika funktioner. Resterande personalreduktion har skett genom att äldre personal erbjudits avtalspension, och yngre personal har erbjudits olika stöd och åtgärdsprogram för att finna ny sysselsättning. Inga uppsägningar har skett. Den nya organisationen är i drift sedan april 2006.

Bokslutet 2006 påverkas av ytterligare reservering med netto 13 Mkr, se punkt 2.1 ovan, samt kostnader för avtalspensionering om 37 Mkr, se punkt 4.3 nedan.

#### **4.3 Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser**

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser uppgår till 312 Mkr (241 Mkr). Ökningen innehåller 37 Mkr för att beakta kostnaden för individuella pensionsavtal. Dessutom ingår 38 Mkr till följd av beslut av koncernstyrelsen att avyttra koncernens pensionsåtaganden till S:t Erik Livförsäkring, vartill kommer 9 Mkr avseende särskild löneskatt som redovisas som upplupen kostnad. Den totala kostnaden 47 Mkr särredovisas i resultaträkningen.

### **5 Föreslagna justeringar och potentiella risker**

Inga föreslagna justeringar och potentiella risker har noterats.

### **6 Utestående frågor**

Inga utestående frågor föreligger.

### **7 Skattefrågor**

Årets aktuella skattekostnad påverkas av ej skattepliktiga intäkter samt lägre skattepliktigt realisationsresultat vid fastighetsförsäljningar. I skatteberäkningen görs avdrag för utgifter om 49 Mkr (84) vilka ryms inom det utvidgade reparationsbegreppet men som bokföringsmässigt aktiverats. Den aktuella skatten 2006 reduceras genom att bolaget i Tax 2007 kan yrka avdrag för omstruktureringskostnader om 122 Mkr, för vilka avsättning gjordes i



bokslutet 2005. Däremot återläggs kostnaden om 47 Mkr för överföringen av pensionsskulden till S:t Erik Livförsäkring, vilken kan yrkas först i Tax 2008.

Uppskjuten skattefordran uppgår netto till 104 Mkr (176) och avser väsentligen temporära skillnader hänförliga till fastigheter, vari ingår 114 Mkr hänförliga till de s.k. bostadslåneposterna som skrevs bort efter övergången till konventionell beskattning, men som skattemässigt skrivs av över 33 år. Därtill påverkas posten med 13 Mkr avseende kostnaden för överföring av pensionsskulden till S:t Erik Livförsäkring. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 254 Mkr (322) och avser obeskattade reserver samt temporära skillnader hänförliga till fastigheter.

## **8 Övrigt**

Några övriga väsentliga förhållanden som vi anser att koncernledningen och/eller koncernrevisorerna/lekmannarevisorerna bör erhålla information om har inte identifierats.

## **9 Eventuella kommentarer från företagsledningen**

## **10 Audit Clearance**

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson  
Auktoriserad revisor