

# Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

## ARBETSMATERIAL

### Svenska Bostäder

Räkenskapsår 2009

Datum 12 februari 2009

## 1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisions sed, revisionsinstruktion från revisorerna i Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2009.

Avseende granskning av delårsbokslut per 2009-08-31 samt av den interna kontrollen hänvisas till separata granskningsrapporter.

## 2 Översiktlig analys av bokslutet

### 2.1 Kommentarer till resultat

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2009	% av oms	Budget 2009	% av oms	Utfall 2008	% av oms
Nettoomsättning	3 068		3 365		3 367	
Driftskostnader	-1 440		-1 502		-1 525	
Underhållskostnader	-782		-815		-620	
Markavg. o fastighetsskatt	-231		-242		-240	
<b>Driftnetto</b>	<b>615</b>	<b>21%</b>	<b>806</b>	<b>24%</b>	<b>982</b>	<b>29%</b>
Av- och nedskr, återföringar	-450		-467		-485	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>165</b>	<b>6%</b>	<b>339</b>	<b>10%</b>	<b>497</b>	<b>15%</b>
Administrationskostnader	-103		-104		-112	
Pensionsskuld förändring	14		-		-68	
Omstruktureringskostnader	-		-		-37	
Rearesultat fastighetsförsäljn.	4 232		-		2 859	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 308</b>	<b>140%</b>	<b>235</b>	<b>7%</b>	<b>3 139</b>	<b>93%</b>
Finansnetto	-202		-360		-340	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 106</b>	<b>134%</b>	<b>-125</b>	<b>-4%</b>	<b>2 799</b>	<b>83%</b>
Skatt	-1 014		-		-658	
<b>Årets resultat</b>	<b>3 092</b>	<b>97%</b>	<b>-125</b>	<b>-4%</b>	<b>2 141</b>	<b>64%</b>

**Intäkterna** är 297 Mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras till stor del av sålda fastigheter vars försäljning inte var medtagen i budgeten. Hyresintäkterna för bostäder är 237 Mkr lägre än vad som budgeterats. Denna negativa avvikelse förklaras främst av sålda fastigheter. Hyreshöjningen under 2009 är i nivå med vad som budgeterades.

Hyresintäkterna för lokaler är 29 Mkr lägre än budgeterat, vilket främst är en effekt av försäljningarna under året.

Resterande avvikelse om 31 Mkr i lägre intäkter än budget förklaras, med undantag för försäljningar, främst av hyresbortfall och ökade intäktsreduktioner i samband med ombyggnad av tomställda lägenheter vilket följer av direktiven om upprustningen i framförallt Järva. Avvikelsen förklaras vidare av ökade hyresrabatter inom Vällingby City.

I jämförelse med föregående år har intäkterna sammantaget minskat med 299 Mkr. Hyresintäkterna för bostäder har minskat med 236 Mkr. Fastighetsförsäljningar har medfört 369 Mkr lägre i intäkter. Hyresöverenskommelsen, 2,75%, Stadsholmen 2,25%, under året har medfört ökade intäkter med 59 Mkr. Därutöver har nyproducerade samt ombyggda bostadsfastigheter bidragit med en ökning av intäkterna med 74 Mkr jämfört med föregående år.

Hyresintäkterna för lokaler har minskat med 47 Mkr i jämförelse med föregående år. Den största delen av minskningen är hänförlig till försålda fastigheter, 58 Mkr. Denna minskning uppvägs med 11 Mkr i ökade hyresintäkter till följd av nyproduktion samt hyresökning i framförallt lokalbeståndet inom Vällingby City. Vakansgraden är fortsatt låg, 5,9% (5,0%).

Resterande avvikelse om 16 Mkr i lägre intäkter än föregående år följer av högre vakanser och intäktsreduktioner vilket till del uppvägs av positiv förändring av hyresrabatter inom Vällingby C.

**Driftkostnaderna** är totalt 62 Mkr lägre än budget. De taxebundna kostnaderna är 60 Mkr lägre än budget, främst till följd av beståndsförändringar samt lägre värmekostnader p.g.a. den milda vintern. Kostnaderna för fastighetsskötsel är 8

Mkr lägre än budget, där de enskilt största avvikelserna ligger i beståndsförändringar och snöröjningskostnader. Vakanser på personalsidan samt lägre sotningskostnader har även bidragit till lägre kostnader för fastighetsskötsel. Detta uppvägs av ökade kostnader, i jämförelse med budget, för externa tjänster såsom städning, trädgårdsskötsel m.m. vilket ligger i linje med upprustningen. *Reparationskostnader* överstiger budget med 8 Mkr, främst beroende av ökade reparationsinsatser i linje med upprustningen.

I posten driftskostnader ingår vidare kostnader för personal på tjänstemannasidan samt övriga administrativa kostnader. Dessa kostnader är tillsammans 2 Mkr lägre än budget. Personalkostnader är 25 Mkr lägre än budget till följd av generellt lägre kostnader förknippade med personal än vad som budgeterats för. Detta uppvägs av en ökning avseende övriga administrativa kostnader om 23 Mkr där de bidragande orsakerna är högre kostnader än förväntat för IT omläggningen, FASAD samt versionslyftet av IFS.

I jämförelse med föregående år har driftskostnaderna minskat med 85 Mkr. Rensat för beståndsförändringar har driftskostnaderna ökat med drygt 44 Mkr.

De väsentligaste ökningarna utgörs av stigande el- och fjärrvärmepriser vilka står ökat med 4 respektive 6 kr/kvm. Vidare föreligger ökning av lokala administrationskostnader avseende främst kostnader förknippade med IT omläggningen och versionslyft i bokföringssystemet. Vidare har kostnaderna för fastighetsskötsel, rensat för beståndsförändringar, ökat med omkring 20 Mkr, vilket främst är hänförligt till ökade kostnader för trädgårdsskötsel och städning. Reparationer ligger i nivå med föregående år.

**Underhållskostnaderna** är 33 Mkr lägre än budget. Rensat för bestånds- förändringar är underhållskostnaderna drygt 11 Mkr lägre än budget. Kostnaderna för lägenhetsunderhåll har ökat gentemot budgeten vilket förklaras av utökade åtgärder inom Järva. Detta uppvägs av minskade kostnader för övriga underhållskategorier vilket främst handlar om åtgärder som skjutits på framtiden. I budgeten för underhållskostnaderna har höjd tagits för en extrasatsning på underhåll om ca 250 Mkr som beslutats inom ramen för projektet "Stimulans Stockholm", vilket utnyttjats i sin helhet under 2009.



Jämfört med föregående år föreligger en ökning i underhållskostnaderna med 162 Mkr. Bortsett från försålda fastigheter samt färdigställandet av Vällingby City under 2008 uppgår ökningen till 233 Mkr. Ökningen beror framförallt på den satsning på ombyggnad och underhåll som pågår inom ramen för "Stimulans Stockholm".

**Markavgifter och fastighetsskatt** ligger något lägre än budget och föregående år vilket främst är en följd av utförsäljningen.

**Av- och nedskrivningar** är 17 Mkr lägre än budget. Detta beror huvudsakligen på utförsäljningen av fastigheter samt reversering av föregående års nedskrivning av projekt Nåttarö/Ekerö, i anledning av försäljning, vilka tillsammans bidrar med 39 Mkr i minskade avskrivningar. Detta uppvägs till del av att en större andel av förnyelseprojektet Vällingby City aktiverats som byggnadsinventarier istället för byggnad av vilket följer en högre resultatbelastning om 10 Mkr än vad som budgeterades för. Resterande del av avvikelserna förklaras större antal aktiveringar som ej beaktats i budgeten.

Gentemot föregående år har av- och nedskrivningar minskat med 35 Mkr. Beståndsförändringar samt reversering av nedskrivningar avseende Nåttarö/Ekerö har bidragit med minskningar i avskrivningar med 60 Mkr vilket motverkas av ökade avskrivningar om 25 Mkr avseende Vällingby City samt aktivering av ombyggnadsprojekt.

**Administrationskostnaderna** avser central administration och ligger i nivå med vad som budgeterats för. Drygt hälften av posten utgörs av marknadsföringskostnader vilka främst är förknippade med Vällingby City. I jämförelse med föregående år har administrationskostnaderna minskat med 9 Mkr vilket främst är kopplat till lägre konsultkostnader.

**Pensionsskuldförändringen** har påverkat resultatet positivt till följd av att reservering per årsbokslutet 2008 avseende pensionskostnader St Erik Liv var 14 Mkr för hög. Detta då försäkringspremien blev lägre än väntat då marknadsräntorna, som styr premiesättningen gick upp efter årsskiftet fram till dess att inlösenpremien betalades.

**Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar** uppgår till 4 232 Mkr. Vinst vid avyttring av fastigheter till Bostadsrättsföreningar ingår med 4 428 Mkr. Reaförlust vid försäljning av 57 fastigheter i Farsta till Familjebostäder ingår med 177 Mkr. Vidare har reavinsten påverkats negativt om 19 Mkr till följd av utrangeringar av inventarier vilket till största delen är hänförligt till tomställande av butiker i Mattorget samt restaurangdel i Vällingehus. Försäljning till Familjebostäder gjordes till skattemässigt restvärde, vilket var lägre än bokfört värde. Dock att Nåttarö/Ekerö såldes med skattemässig förlust, 60 Mkr, eftersom värdering visade på lägre värde.

**Finansiella poster** avviker positivt mot budget med 159 Mkr, varav räntekostnaderna står för 154 Mkr av avvikelsen. Bakomliggande faktorer är främst beståndsförändringar som bidrar med 115 Mkr av avvikelsen. Resterande del i avvikelsen förklaras av lägre räntor vilket till viss del uppvägs av högre upplåningsbehov än vad som budgeterats för.

Gentemot föregående är de finansiella posterna 138 Mkr lägre vilket även det är en effekt av beståndsförändringarna, lägre räntenivå samt ökat upplåningsbehov. Snittränta i låneportföljen var 3,45% jämfört med 3,94% för 2008

**Skatt** för innevarande år uppgår till - 1 014 Mkr. Denna post avser aktuell skatt om - 770 Mkr, uppskjuten skatt om - 246 Mkr samt skatt tidigare taxering om 2 Mkr. Maximal avsättning till periodiseringsfond har gjorts. Årets aktuella skatt är främst hänförlig till försäljning av fastigheter. Den uppskjutna skatten är resultatet av temporära skillnader om 6 Mkr samt förändringar i obeskattade reserver om drygt 940 Mkr härtill kommer mindre poster om -11 Mkr.

## 2.2 Kommentarer till balansräkningen

Balansräkning Mkr	2009-12-31	2008-12-31	Förändring
Byggnader och mark	12 903	13 154	-251
Pågående ny- och ombyggnader	1 287	2 266	-979
Övriga tillgångar	945	866	79
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 135</b>	<b>16 286</b>	<b>-1 151</b>
Eget kapital	10 131	7 087	3 044
Avsättningar	509	451	58
Långfristiga skulder	2	15	-13
Övriga skulder	4 493	8 733	-4 240
<b>Summa skulder och EK</b>	<b>15 135</b>	<b>16 286</b>	<b>-1 151</b>

Årets investeringar uppgår till 1852 och fördelar sig enligt följande:

	2009	2008
Förvärv	-	127 Mkr
Nyproduktion	871 Mkr	1 525 Mkr
Ombyggnation etc		
Ombyggnad	411 Mkr	200 Mkr
Stambyten, badrum	280 Mkr	265 Mkr
Lokalombyggnader	81 Mkr	49 Mkr
Tillval, inventarier/IT övr	60 Mkr	45 Mkr
Järvalyftet	34 Mkr	56 Mkr
Bredband	115 Mkr	89 Mkr
Vällingby C	-	165 Mkr
Skrapan	-	33 Mkr
<b>Summa</b>	<b>1 852 Mkr</b>	<b>2 554 Mkr</b>

Investeringarna understeg budgeterad nivå med 648 Mkr vilket främst är en följd av tidsmässiga förskjutningar samt att planprocesserna kring bostadsbyggandet tenderar att dra ut på tiden.

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

Det har inte gjorts några noteringar i samband med granskning av intern kontroll och delårsbokslut innevarande år.

Av **Bilaga D** framgår samtliga rekommendationer från granskningen av den interna kontrollen.

## 4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget följer för rapporteringsändamål koncernens redovisningsprinciper, vilka överensstämmer med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd för stora företag. Redovisningen är väsentligen upprättad med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer.

### 4.1 Pågående projekt

Aktiverat belopp avseende pågående projekt uppgår totalt per balansdagen till 1 287 Mkr. De åtta största projekten är följande:

#### Nyproduktion

Inköpschefen 5	220 Mkr
Blå Jungfrun	161 Mkr
Medevi Brunn	67 Mkr
Kulla Gulla	63 Mkr
Kofoten	47 Mkr
Fikonet 6	44 Mkr
Vattenborgen 9 & 11	42 Mkr
Toftinge	31 Mkr

**Totalt** **676 Mkr (65 % av totala pågående projekt)**

Inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för projekten.

### 4.2 Vällingby City

Den totala investeringen i förnyelsen av Vällingby City beräknas enligt aktuell prognos per december 2009 komma att uppgå till 2 939 Mkr, att jämföra med den i december 2008 reviderade budgeten om 2 965 Mkr, en minskning med 26 Mkr. Minskningen hänförs till positiva avvikelser i samband med slutredovisningar. Av den totala investeringen uppgår kostnadsfördel till 725 Mkr.



Upparbetat belopp totalt för Vällingby City per 31 december 2009 kan sammanställas enligt följande:

(Mkr)	Aktiverat	Kostnadsför	Total
2003	117	68	185
2004	165	127	292
2005	378	178	556
2006	622	149	771
2007	703	140	843
2008	168	52	220
200908	5	-	5
<b>Akkumulerade projektutgifter</b>	<b>2 158</b>	<b>714</b>	<b>2 872</b>
Kvarstående investering	56	11	67
<b>Slutkostnadsprognos</b>	<b>2 214</b>	<b>725</b>	<b>2 939</b>
Bokförde ursprungl bebygg	471	-	-
<b>Nedskrivning</b>	<b>-500</b>		
<b>Försäljning, omklassificering</b>	<b>-145</b>		
<b>Summa</b>	<b>2 040</b>		
Ack värdeminskingsavdrag	-145		
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>1 895</b>		

Fastigheten Kontorsskylten 7 har försålts. Tre Brunnar 1 och Hålkortet 1 har exkluderats ur beståndet som utgör kommersiella fastigheter i Vällingby City, då dessa fastigheter avser kulturmärkt biograf respektive bostadsfastighet.

Bolagets egen förvaltningsorganisation gjorde i januari 2008 en egen värdering, beaktat de intäkter och förvaltningskostnader som Vällingby Centrum förväntas generera under perioden 2008-2017. Förvaltningsorganisationens värdering uppgick till 2 250 Mkr baserat på en kalkylränta om 7,0 % och ett direktavkastningskrav om 4,95 %. Denna kalkyl baserades på att marken även fortsättningsvis disponeras med tomträtt, dock hade detta inte kommit till uttryck i direktavkastningskravet vilket föreföll något lågt med hänsyn till tomträttsförhållandet. Mot bakgrund av denna värdering vidtog bolaget en nedskrivning om 500 Mkr av projektet i årsbokslutet 2007, som vi bedömde vara väl avvägd.



I november 2008 gjordes en extern värdering av projektet av FS Fastighetsstrategi AB. I denna värdering har det genomsnittliga direktavkastningskravet satts till 6,4%. Kalkylräntan i de olika delprojekten ligger mellan 8 och 9 %. Denna värdering visar ett avkastningsvärde om 2 500 Mkr. Värderingen baseras på antagandet att bolaget förvärvar tomträttsmarken från Stockholms stad.

I december 2009 gjordes en förnyad värdering av FS Fastighetsstrategi AB. I denna värdering har det genomsnittliga direktavkastningskravet satts till 6,1%. Kalkylräntan i de olika delprojekten ligger mellan 7,8 och 8,5 %. Denna värdering visar ett avkastningsvärde om 2 247 Mkr.

Bolaget har valt att behålla bokfört värde utan någon förändring av nedskrivningsbeloppet. Vi delar bolagets uppfattning mot bakgrund av det osäkerhetsintervall som alltid föreligger vid värdering.

#### **4.3 Fastighetsförsäljningar**

Under året har Svenska Bostäder tecknat avtal om försäljning av 78 stycken fastigheter till av hyresgäster bildade bostadsrättsföreningar. En fastighet har försålts till privat fastighetsägare. Totalt uppgår vinsten för dessa till 4 423 Mkr. Vidare har 57 fastigheter i Farsta försålts inom koncernen till Familjebostäder med förlust om 177 Mkr. En fastighet har försålts till Stockholms Stad med vinst om 5 Mkr.

Svenska Bostäder redovisar fr.o.m. 2007 försäljningen vid tidpunkten för tecknande av köpeavtalet. Tidigare tillämpades tillträdesdatum.

Vi har granskat samtliga avtalade försäljningar utan några noteringar.

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

Inga föreslagna justeringar eller väsentliga potentiella risker i bokslutet har noterats.

## 6 Utestående frågor

Från föregående års rapportering kvarstår tvisten avseende STOKAB, där bolaget via direktiv från Stockholms 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 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 att rätta sig efter detta beslut då prövningstillstånd inte beviljades i Regeringsrätten. Enligt uppgifter skall en ny upphandling ske och frågan samordnas av Stockholms Stadshus AB.

Därutöver, som en parallell process, har Kammarrätten i en laglighetsprövning meddelat att den upphäver kommunfullmäktiges grundbeslut från 2005 angående Handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet.

Via AB Familjebostäder har information erhållits om att en konsekvensanalys ännu inte är genomförd, men att det inte torde innebära några direkta ekonomiska konsekvenser för bolaget. Då denna fråga berör alla de tre kommunala fastighetsbolagen inom Stockholm stad har ärendet kommit att samordnas av AB Familjebostäder. Vid uppföljning i samband med denna rapports upprättande har inga nya uppgifter inkommit i ärendet.

## 7 Skattefrågor

Inga väsentliga skattefrågor har noterats.

## 8 Övrigt

Inga övriga frågor av väsentlighet föreligger.

## 9 Kommentarer från företagsledningen

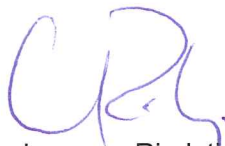
Rapporten är avstämd med Svenska Bostäder och några kommentarer att rapportera har inte framförts.

## 10 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2009 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2009.

Stockholm den 12 februari 2010



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor