

Rapport över revision av årsbokslut

AB STOCKHOLMSHEMS-KONCERNEN

Räkenskapsår 2005
 Datum 2006-02-15

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed och revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2005.

2 Översiktlig analys av bokslutet

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

Vänligen notera att nedanstående uppställning inte direkt kan spåras in till rapportpaketet. Det följer av att bolaget internt arbetar med en funktionsindelad uppställning, vilken deras årsredovisning, 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>	2005	2004	2005	2005
	<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 3</i>
Hysesintäkter	1 877	1 846	1 888	1 880
Övriga intäkter	27	30	32	32
Fastighetskostnader	-1 213	-1 172	-1 272	-1 272
Driftnetto	691	704	648	640
Av-/nedskrivningar	-240	-257	-197	-250
Adm- och förs.kostn	-80	-81	-68	-74
Resultat förs av fastighet	6	21	-	6
Rörelseresultat	377	387	383	322
Ränteintäkter	16	16	13	14
Räntekostnader	-205	-238	-264	-215
Resultat före skatt	188	165	132	121
Skatt	-57	-41	-37	-34
Årets resultat	131	124	95	87

<i>Balansräkning (mkr)</i>	2005-12-31	2004-12-31
Materiella anl.tillg	10 174	9 551
Finansiella anl.tillg	12	11
Omsättningstillg	78	218
Summa tillgångar	10 264	9 780
Eget kapital	3 253	3 126
Avsättningar	248	239
Långfristiga skulder	3 817	5 475
Kortfristiga skulder	2 946	940
Summa EK & skulder	10 264	9 780

2.1 Resultaträkningen

Generellt kan vi konstatera att mycket av de effekter som noterades i samband med delårsgranskningen kvarstår även nu per helåret.

Bolagets hyresintäkter har påverkats av såväl ökningarsom minskningar jämfört med föregående år. Ökningar följer av hyreshöjningar om i snitt 2,48% på bostäder och hyrestillskott i och med färdigställd om- och nyproduktion samt förvärv. Effekten av ökningen dämpas dock av bortfall av hyror i och med försäljningar av barnstugor och servicehem, samt ökade hyresreduktioner till följd av ombyggnationer.

Fastighetskostnaderna har ökat totalt sett jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till fastighetskostnader (+36 mkr) och fastighetsskatt (9 mkr). Ökningen i fastighetskostnader avser högre värmekostnader. Ökningen blir relativt sett hög pga en nedjustering om 14 mkr under 2004 till följd av en uppgörelse med leverantören Fortum. Ökade avgifter och skatter följer av bolagets ökning i bestånd och höjda taxeringsvärden. Underhållet ligger något under föregående år (-4 mkr) och markavgifter (+0,8 mkr) är i stort sett oförändrade. Underhållet hamnade också totalt sett under budget, vilket följer av en lägre underhållstakt än planerat.

Avskrivningar ökar i och med bolagets ökade bestånd. Den huvudsakliga förklaringen till ökningen under perioden följer av en nedskrivning på två pågående projekt om totalt sett 36 mkr (se rubrik 3 nedan för vidare information.)

Finansnettot har förbättrats både mot föregående år och budget till följd av den generella räntenedgången. Detta trots en högre belåning som följer av bolagets omfattande om- och nybyggnation.

2.2 Balansräkning

Den pågående nybyggnationen är den huvudsakliga förklaringen till ökningen i materiella anläggningstillgångar (+343 mkr). Större förändringar jämfört med bokslutet 2004 avseende byggnader & mark följer av färdigställd nyproduktion

(+245 mkr) och förvärven av fastigheterna Jordgubben, Årstaäng och Sjövik. Dessa förvärv uppgår totalt sett till 78 mkr.

Nedgången i omsättningstillgångarna förklaras i huvudsak av minskade interna fordringar (-103 mkr), vilket följer av variationer i flödena mot Staden. Vidare noteras även en nedgång i övriga fordringar (- 25 mkr) som förklaras av att bolaget föregående år hade en skattefordran som saknar motsvarighet i år.

Ökningen i avsättningar är hänförlig till förändringar i pensionsavsättningar.

Nedgången i långfristiga skulder följer av att en skuld till kreditinstitut om 1 800 mkr ligger som kortfristig skuld per 2005-12-31. Per 2004-12-31 ingick denna post bland de långfristiga skulderna. Denna skillnad i klassificering är därmed också den huvudsakliga förklaringen till ökningen bland de kortfristiga skulderna. Sammantaget har bolagets belåning ökad något jämfört med föregående år, vilket följer av de stora investeringarna i ny- och ombyggnation.

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 och som ska vara åtgärdade senast i samband med revisionen av årsbokslutet.

Uppföljningen sker i **Bilaga D** som bifogats denna rapport.

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

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 gjorda i tidigare rapportering. Det vill säga att bolaget inte följer RR 27 respektive RR 29 fullt ut.

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

Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Per augusti 2005 hade bolaget redovisat en nedskrivning om 31 Mkr för 2005 avseende tre pågående nybyggnationsprojekt (Harholmen , Bogsätra/Hjälmsätra, Bäverdalen). Nedskrivningsbehovet hade uppstått till följd av fördyrade byggnationskostnader och försämrade kalkylförutsättningar avseende hyresnivåerna.

Nedskrivningsbehovet baserades sig på bolagets då bästa uppskattning av utfallet för dessa byggnationer. En betydande osäkerhet ansågs dock föreligga rörande den slutliga produktionskostnaden med avseende på den nuvarande upparbetningsgraden i projekten samt att projekten drivs genom delad entreprenad, vilket har föranlett ett fortsatt uppföljning.

I samband med uppföljning vid årsbokslutet har två av de berörda projekten (Harholmen och Bogsätra/Hjälmsätra) omfattats av en fastighetsombildning under hösten. En fastighetsombildning som tar sin utgångspunkt i förvaltningstekniska åtgärder där dessa ny fastigheter har införlivats med intill liggande fastigheter. Detta för att möjliggöra för en praktisk genomförbar förvaltning och efterlevnad av Stadens parkeringsnormer utan att behöva skapa servitut och liknande. Den genomförda fastighetsombildning, vars motiv, vi har ansetts som rimliga, har medfört att något nedskrivningsbehov inte längre kvarstår för omnämnda projekt. Nedskrivningarna hänförliga till dessa har således reverserats i årsbokslutet. Effekten är totalt 51 mkr, varav 27 mkr är hänförliga till 2004 och 24 mkr per 2005-08-31.

Förutsättningarna för projektet Bäverdalen har uppdaterats och fastställs med en större säkerhet och det bedömda totala nedskrivningsbehovet uppgår till 80 mkr. En nedskrivning om totalt 48 mkr har därmed bokats och belastat 2005 års resultat, vilket är en ytterligare nedskrivning om 41 mkr jämfört med delårsrapportering. Av projektets nedskrivning om totalt 80 mkr belastas 2005 års resultat med 48 mkr, resterande 32 mkr togs redan 2004. Vi har inga anmärkningar på bolagets underliggande bedömning av projektet och finner bolagets nedskrivning som rimlig.

Under hösten har ytterligare ett förlustprojekt identifierats, Gång-/Träbron, vilket avser obebyggd mark vars värde har sjunkit samt att projekteringsarbete utan möjlig avsättning har genomförts. Utifrån den per årsskiftet genomförda marknadsvärderingen har nedskrivning skett till de bedömda marknadsvärdet för marken inklusive kostnaden för genomförd projektering. Detta har medfört en total nedskrivning om 15 mkr. Vi har inga synpunkter på bolagets hantering av projektet, utan anser nedskrivningen vara rimlig.

Sammantaget ger ovanstående att årets totala nedskrivning som belastar resultatet uppgår till 36 mkr (-31 + 51 -41 -15). Total ackumulerad avskrivning uppgår per 2005-12-31 till 95 mkr.

Övriga väsentliga frågor som noterades i samband med delårsrapporteringen har hanterats i samband med årsbokslutet utan att någon ytterligare rapportering är att anse som nödvändig.

5 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Bilaga C finns bilagd till rapporten, utan några justeringar att rapportera.

6 Utestående frågor

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

7 Skattefrågor

Inga skattefrågor föreligger att rapportera.

8 Övrigt

Inga övriga väsentliga förhållanden, som vi anser att koncernledningen och/eller koncernrevisorerna/lekmannarevisorerna bör erhålla information om, föreligger att rapportera.


9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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

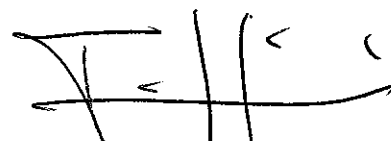
10 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2005 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.

Vi kommer att avlämna en ren revisionsberättelse för räkenskapsåret 2005.



Magnus Fredmer



Fredric Hävrén