

# Rapport över revision av årsbokslut

---

## AB STOCKHOLMSHEMS-KONCERNEN

Räkenskapsår 2007

Datum 2008-02-07

---

### 1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionsred, revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2007.

### 2 Översiktlig analys av bokslutet

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

<b>Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaket</b>	<b>(mkr)</b>
Omsättning	2 006
Resultat efter finansiella poster	444
Tillgångar	12 533
Eget kapital	3 690

Vänligen notera att nedanstående uppställning över 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, 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 sin utgångspunkt i den interna uppställningen.

<i>Resultaträkning (mkr)</i>	2007	2006	2007	2007
	<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 2</i>
Hysesintäkter	1 969	1 883	1 990	1 970
Övriga intäkter	24	27	26	22
Fastighetskostnader	-1 233	-1 236	-1 276	-1 247
<b>Driftnetto</b>	<b>760</b>	<b>674</b>	<b>740</b>	<b>745</b>
Av-/nedskrivningar	-217	-215	-241	-214
Adm- och förs.kostn	-87	-75	-79	-86
Pensionsreservering	-23	-33	-	-10
Resultat förs fastighet	278	34	-	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>711</b>	<b>385</b>	<b>421</b>	<b>437</b>
Ränteintäkter	10	12	8	8
Räntekostnader	-277	-214	-277	-277
<b>Resultat före skatt</b>	<b>444</b>	<b>183</b>	<b>152</b>	<b>168</b>
Skatt	-129	-55	-43	-47
<b>Årets resultat</b>	<b>315</b>	<b>128</b>	<b>109</b>	<b>121</b>

<i>Balansräkning (mkr)</i>	2007-12-31	2006-12-31
Materiella anl.tillg	11 905	11 146
Finansiella anl.tillg	13	12
Omsättningstillg	512	165
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 430</b>	<b>11 323</b>
Eget kapital	3 690	3 378
Avsättningar	178	252
Långfristiga skulder	17	3 167
Kortfristiga skulder	8 545	4 526
<b>Summa SK &amp; EK</b>	<b>12 430</b>	<b>11 323</b>

## 2.1 Resultatutveckling

Generellt kan vi konstatera att flertalet av de förändringar som noterades i samband med granskningen av delårsbokslutet kvarstår även nu per helåret.

Bolagets totala hyresintäkter har ökat med 86 mkr (+4,6 %) jämfört med föregående år. Ökningen följer av en generell hyreshöjning från och med 1 april om 1,8 % i genomsnitt och tillkommande intäktsunderlag från färdigställd ny- och ombyggnation samt minskade hyresreduktioner. Under 2006 lämnades en engångsrabatt om 10 % på mars månadshyra som saknar motsvarighet i år. Effekten av denna rabatt uppgick 2006 till 14 mkr.

Fastighetskostnaderna har totalt sett minskat med 3 mkr där förändringen inkluderar såväl ökningarna som minskningar. Driftskostnaderna har ökat med 7 mkr till 784 mkr. Det är framför allt värmekostnaderna som har ökat, vilket beror på en ökad uppvärmd yta som effekt av nyproduktionen. Även de taxebundna kostnaderna för el, vatten och sopor har ökat jämfört med föregående, där bolaget under 2006 hade en positiv effekt om 18 mkr via en engångsåterbetalning från Stockholm Vatten. Detta saknar motsvarighet för 2007.

När det gäller underhållskostnaderna som uppgick till 367 mkr så ligger de i nivå med föregående år, men något högre än budget. Orsaken är främst arbetet med att förbättra värmeinstallationerna som har fördyrats jämfört med budgeten. Prognosen är korrigerad för detta.

Tomträttsavgälderna har stigit med 3 mkr till 7 mkr jämfört med 2006, vilket förklaras av tillkommande tomträttsavgälder för fastigheten Kryssningen i Hammarby Sjöstad som har färdigställts under året. Fastighetsskatten har däremot minskat med 13 mkr jämfört med 2006 till 75 mkr 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. Justerat för detta har avskrivningarna ökat något jämfört med föregående år, vilket följer av färdigställd ny- och ombyggnation.

Ökningen i de administrativa kostnaderna uppgår till 12 mkr. Av dessa avser 5 mkr ett bidrag till Kista Science Center, vilket har bokförts och betalats baserat på direktiv från Stockholms Stadshus. I övrigt är har personalkostnaderna stigit med 4,8 mkr och främmande tjänster inklusive datadrift har ökat med 2 mkr. De ökade personalkostnader förklaras av en merkostnad för 2007 till följd av erbjudande om s k Särskild Ålderspension. Kostnaden för datadriften har i år stigit som en effekt av den uppgradering av ekonomisystemet som har genomförts.

Bolaget har erhållit en tilläggsdebitering och behövt göra en reservering för tillkommande pensionskostnader i samband med regleringen av pensionskulden mot S:t Eriks Livförsäkring, vilket har belastat 2007 med totalt 23 mkr.

Bolaget har under året genomfört 10 försäljningar, varav 9 stycken till bostadsrättsföreningar. Försäljningarna har genererat realisationsvinster uppgående till totalt 278 mkr.

Finansnettot uppgår till 267 mkr, vilket är försämring med 65 mkr jämfört med 2006. Nedgången förklaras av ökad upplåning i samband med den fortsatta omfattande nybyggnationen och en generellt sett högre räntenivå jämfört med föregående år. Bolagets snittränta ökade från 3,3 % till 3,8 % för 2007.

## 2.2 Balansräkningen

Investeringar i form av nyproduktion, ombyggnationer, smalusupprustningar och inventarier är förklaringen till ökningen i materiella anläggningstillgångar. Byggnader har ökat med 919 mkr till 8 0006 mkr, vilket är en nettoeffekt av färdigställda projekt och genomförda försäljningar. Markvärdet om 2 268 mkr har minskat med 75 mkr i och med genomförda försäljningar, det är framför allt försäljningen av Gångbron/Träbron som påverkar denna balanspost. Investeringar i inventarier uppgår till 9 mkr och ger en total balans om 305 mkr inklusive markanläggningar. Avslutningsvis kan vi konstatera att de pågående projekten har gått ned med 93 mkr och uppgår per årsbokslutet till 1 326 mkr.

Jämfört med 2006 har omsättningstillgångarna ökat kraftigt, vilket förklaras av en ökning av de kortfristiga fordringar till följd av genomförda men ännu ej slutligt reglerade fastighetsförsäljningar. Det är tre försäljningar som genomfördes under december månad, där försäljningslikvider om totalt 401,5 mkr per årsskiftet inte är reglerade. Vid denna rapportens upprättande har två av de tre försäljningar reglerats om 354,5 mkr. Den sista försäljningen regleras i mitten av februari.

Det egna kapitalet har förbättrats i och med bolagets vinst för året med avdrag för utbetald utdelning om 3 mkr i enlighet med föregående års fastställda vinst-disposition.

Minskningen i avsättningarna följer av att delbetalningar har gjorts till S:t Eriks Livförsäkring avseende pensionsskulden.

De långfristiga skulderna har minskat kraftigt jämfört med delårsbokslutet och 2006. Detta beror på direktiv från Stockholms Stadshus AB där bolagets samtliga befintliga tidsbundna lån har ersatts med limit i koncernkontosystemet (check-räkningskredit). Omläggningen av lånen skedde under december 2007 och är i enlighet kommunens finanspolicy. Detta är därmed också förklaringen till den kraftiga ökningen av de kortfristiga skulderna.

### **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 kommenteras i **Bilaga D** som bifogas rapporten.

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

Bolaget har tagit till sig gällande instruktioner och vi har inte funnit något i vår granskning som medför något tillkommande att rapportera jämfört med tidigare kommentarer. 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.

## 4.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

### 4.1.1 Försäljningar

Bolaget har under året slutfört 10 försäljningar, varav 9 stycken avser försäljning till bostadsrättsföreningar. Försäljningar har, som angivits ovan under rubrik 2.1, genererat realisationsvinster om totalt 278 mkr. I samband med vår granskning av delårsbokslutet hade endast en försäljning till bostadsrättsföreningar genomförts. Bolaget uppskattade då att ca 2-3 ytterligare försäljningar skulle komma att slutföras under året. Det tillkommande antalet blev således betydligt högre och det finns ett fortsatt stort intresse för ombildning till bostadsrättsförening.

Försäljningen som inte avser till bostadsrättsförening är transaktionen avseende Gångbron 1 och Träbron 2, vilket avser ett pågående projekt inklusive mark som har sålts till JM. I samband med denna affär har en tidigare nedskrivning om 15 mkr återförts.

### 4.1.2 Värdering och nedskrivning

Bolaget har i enlighet med tidigare år värderat sitt fastighetsbestånd i det Internet-baserade analysverktyget Datscha. Värderingarna har därefter kvalitetssäkrats av NAI Svefa.

Vid uppföljningen av den genomförda marknadsvärderingen som inkluderar såväl befintliga fastigheter som pågående projekt har endast en fastighet noterats ha ett marknadsvärde understigande det bokförda värdet. Det avser fastigheten Kungliga Myntet. Fastighetens bokförda värde uppgår till 28 mkr och bedömt marknadsvärde till 25,3 mkr, dvs. en differens om 2,7 mkr. I värderingen har dock ej hänsyn tagits till en tillkommande hyreshöjning för en pågående ombyggnation. Värderingen är därmed för lågt beräknad och avvikelserna kan dessutom bedömas ligga inom felmarginalen, varför något nedskrivningsbehov inte bedöms föreligga. Utifrån vår genomförda granskning har vi ingen avvikande uppfattning mot bolagets bedömningar och finner bolagets ställningstaganden som rimliga. Någon nedskrivning har således inte skett under 2007.

#### 4.1.3 Pensionsreserven

Slutlig betalning gällande bolagets pensionsskuld gentemot S:t Eriks Livförsäkring är per årsskiftet ännu ej genomförd. Bolaget har erhållit en slutlig avräkning, vilken har medfört en tillkommande avsättning om 14 mkr i årsbokslutet. Beaktat den tidigare tilläggsdebitering under året om 9 mkr medför att bolaget totalt under 2007 har belastats med tillkommande pensionskostnader om 23 mkr inklusive särskild löneskatt.

I enlighet med instruktioner från Stockholms Stad har årets avsättning behandlats som en ej avdragsgill kostnad i bokslutet. Den tillhörande reserveringen om 5 mkr för löneskatt redovisas som en kortfristig skuld.

### 5 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Bilaga C finns bifogad till rapporten, med föreslagen omklassificering om 38 mkr avseende nettoredovisning av likvida medel i inrapporterat rapportpaket. Omklassificeringen är redan justerad i bolagets redovisning.

### 6 Utestående frågor

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

### 7 Skattefrågor

Inga skattefrågor föreligger att rapportera.

### 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**

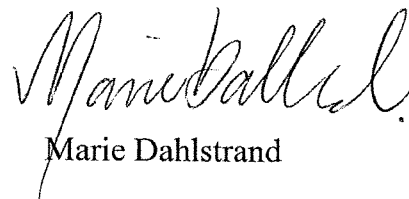
Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2007 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut. Sammanfattande revisionsrapportering ska undertecknas och bifogas enligt instruktion.

Signerat rapportpaket är insänt till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB enligt koncerninstruktion.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2007.



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand