

Rapport över revision av delårsbokslut (bilaga F)

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2009

Datum 2009-10-05

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed och revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2009.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Det är vår bedömning av bolagets delårsbokslut är upprättat med tillfredsställande kvalitet och tillräcklig dokumentation.

Vår analys nedan tar utgångspunkt i bolagets funktionsindelade uppställning. Inrapporterat rapportpaket till moderbolaget sker enligt kostnadslagsindelad uppställning. Skillnaderna i uppställningsformat är granskat i och med genomgången av rapportpaketet.

Resultaträkning (mkr)	2009	2008	2009	2009
	Jan-Aug Utfall	Jan-Aug Utfall	Jan-Dec Budget	Jan-Dec Prognos
Hysesintäkter	1 257	1 341	1 928	1 877
Övriga intäkter	20	34	22	25
Fastighetskostnader	-859	-747	-1 497	-1 463
Driftnetto	418	628	453	439
Av-/nedskrivningar	-156	-156	-243	-243
Adm- och förs.kostnader	-57	-45	-107	-107
Pensionsreservering	15	-	-	15
Resultat försäljning fastigheter	1 012	2 404	-	1 012
Försäljning aktier i DB	202	-	-	202
Rörelseresultat	1 434	2 831	103	1 318
Finansnetto	-110	-180	-215	-170
Resultat före skatt	1 324	2 651	-112	1 148
Skatt	-295	-742	-	-
Periodens resultat	1 029	1 909	-112	1 148

Balansräkning (mkr)	2009-08-31	2008-08-31	2008-12-31
Materiella anlägg.n.tillg	12 091	11 376	11 715
Finansiella anlägg.n.tillg	10	13	13
Omsättningstillgångar	243	1 793	236
Summa tillgångar	12 344	13 182	11 964
Eget kapital	6 771	5 596	5 744
Avsättningar	287	191	348
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	5 286	7 395	5 872
Summa Skulder och EK	12 344	13 182	11 964

2.1 Resultatutveckling

Bolagets hyresintäkter har minskat jämfört med motsvarande period föregående år. Detta förklaras av en minskning i beståndet till följd av försäljningar till i främsta hand bostadsrättsföreningar som har skett under 2007 och 2008. Den generella hyreshöjningen uppgår annars till 2,64 % och gäller från och med 1 januari 2009. Jämfört med budget ligger intäkterna något lägre till följd av genomförda försäljningar och ett lägre faktiskt utfall i hyreshöjningarna jämfört med antaganden gjorda i budgeten.

Även övriga intäkter har minskat mot föregående år, vilket i huvudsak förklaras av två engångsposter under 2008 som saknar motsvarighet i år. Det avsåg intäkter om totalt 16 Mkr avseende avflyttningsersättning och återbetalning från Fortum för sk anslutningslån.

Fastighetskostnaderna har ökat under 2009 jämfört med föregående år. Förändringen förklaras till största delen av ökade underhållskostnader som följer av satsningen som sker med programmet "Stimulans för Stockholm". Ökningen i underhållskostnader uppgår till 119 Mkr. Utfallet så här långt ligger något under budget. I övrigt kan noteras att värmekostnaderna för 2009 ligger oförändrade jämfört med 2008. Det innebär i realiteten en ökning då kostnaderna hänför sig till ett mindre bestånd. En lång vinter med kalla dagar långt in i mars förklarar detta faktum. Avslutningsvis går fastighetsskatten ned något i och med det minskade beståndet.

Av-och nedskrivningar ligger i nivå med föregående år, detta trots en minskning i beståndet. Avskrivningsunderlaget minskar dock inte i omfattning, trots minskningen i beståndet. Bolaget gör förvärv och övriga investeringar som ger högre avskrivningsunderlag än de fastigheter som utgår.

Ökningen i de administrativa kostnaderna förklaras av ökade datadriftskostnader och främmande tjänster. Ökningen relaterat till denna kostnadsmassa uppgår till 10 Mkr och beror på bolagets projekt att byta ut och implementera ett nytt hyressystem (Faster ska ersättas av Fasad). Den totala projektbudgeten uppgår till 25 Mkr och implementering ska ske i mars 2010.

Periodens resultat påverkas även i år starkt av resultateffekten av försäljningar till bostadsrättsföreningar men också försäljning av dotterbolag. Detta ger en total realisationsvinst om 1 214 Mkr (för vidare information se avsnitt 3.1.3-4)

I samband med slutavräkning mot S:t Erik Liv gällande bolagets pensionsskuld har en reglering med positivt utfall om 15 Mkr påverkat periodens resultat. För vidare information se avsnitt 3.1.6.

Det finansiella nettot har förbättrats mot föregående år och även jämfört med budget. Ränteutvecklingen under året har medfört lägre kostnader i kombination med en positiv likviditetseffekt som genomförda försäljningar har medfört där bolagets skuldsättning har kunnat minskas. Räntan har i snitt under 2009 uppgått till 3,41% och för 2008 var motsvarande nivå 4,0%.

2.2 Balansräkningen

De materiella anläggningstillgångarna har ökat med 376 Mkr jämfört med årsbokslutet 2008. Förändringen förklaras av genomförda försäljningar (-439 Mkr), förvärv (382 Mkr) och investeringar i form av ny- och ombyggnationer, smalhusupprustningar och inventarier (433 Mkr).

Omsättningstillgångarna har jämfört med årsbokslutet endast förändrats marginellt. Jämfört med föregående års delårsbokslut föreligger däremot en kraftig minskning. Den höga balansen 2008 berodde på ett stort antal oreglerade

försäljningar till bostadsrättsföreningar, som vid periodens utgång uppgick till 1 721 Mkr.

Förändring i eget kapital motsvarar periodens resultat.

Under 2009 har slutavräkning skett med S:t Erik Liv avseende bolagets pensionsskuld, som ingår i posten avsättningar. Detta har medfört en minskning om 145 Mkr. Mot detta går en förändring i uppskjuten skatteskuld, som följer av tillkommande förvärv och skatteeffekt av i år tillträda försäljningar där beskattning skedde föregående år (se även avsnitt 3.1.3).

Nedgången i kortfristiga skulder jämfört med årsbokslutet förklaras till största delen av en lägre skatteskuld till följd av en fyllnadsinbetalning under 2009. Vid en jämförelse mot föregående års delårsbokslut har en minskning skett i bolagets belåning mot Staden, vilket har varit möjligt i och med den positiva likviditetseffekt som realisationsvinsterna har medfört.

3 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år. V har inte funnit något i vår granskning som medför något att rapportera avseende använda redovisningsprinciper.

3.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

3.1.1 Värdering av fastigheter och pågående projekt

Per augusti 2009 föreligger inga nedskrivningar avseende pågående projekt. Vår granskning av bolagets uppföljning av projekten har inte föranlett någon avvikande uppfattning. I samband med årsbokslutet kommer ytterligare uppföljning göras i samband med att bolaget gör en värdering av sitt fastighetsbestånd.

3.1.2 *Negativ eget kapital i dotterbolaget ASignalen S5 AB*

I samband med vår granskning har vi noterat att periodens negativa resultat i dotterbolaget ASignalen S5 AB har medfört att bolagets egna kapital är förbrukat. Moderbolaget AB Stockholmskem måste säkerställa att tillräckligt med kapital tillförs bolaget genom ett aktieägartillskott. Moderbolaget kan med fördel, om så är befogat, inför framtiden utfärda en kapitaltäckningsgaranti.

3.1.3 *Fastighetsförsäljningar till bostadsrätt*

Under 2009 har intresset från de boende att vilja ombilda till bostadsrätt fortsatt vara högt. Till och med augusti 2009 har försäljningar genomförts omfattande 1 151 (1 711) lägenheter med ett bokfört reavinstresultat om 1 012 Mkr. Enligt bolagets redovisningsprinciper bokförs försäljningen per kontraktsdatum. Per delårsbokslutet 31 augusti är fyra försäljningar ännu inte slutavräknade vilket innebär att bolaget redovisar en kortfristig fordran motsvarande den totala köpeskillingen, vilket uppgår till 154 Mkr.

Vid motsvarande tid föregående år hade den finansiella krisen slagit igenom med full kraft och stor oro förelåg gällande möjlighet till att fullfölja och nå avslut i samtliga genomförda affärer. Sedan dess har marknaden stabiliserats och marknadsräntorna sjunkit kraftigt. Av de per delåret ännu inte slutförda försäljningar är vid denna rapportens upprättande 109 Mkr av de utestående 154 Mkr reglerade. Bolaget bedömer att samtliga utestående affärer kommer att genomföras. Utifrån tillgänglig information vid delårsbokslutet har vi inga synpunkter på bolagets hantering.

Per årsbokslutet gjorde bolaget bedömningen att fyra genomförda försäljningar var att anse som osäkra. Under 2009 har för samtliga försäljningar faktiskt tillträde skett och därmed har försäljningar redovisats som slutförda och ingår i årets realisationsresultat. Skattemässigt var bolaget tvungen att redovisa intäkten redan i deklarationen för 2008-12-31, en uppskjuten skattefordran redovisades således i föregående års bokslut. I samband med att realisationsvinsten nu bokförs har denna fordran om 81 Mkr återförts för att uppnå en korrekt hantering av årets skattekostnad.

3.1.4 Övriga försäljningar och förvärv

Under 2009 har affären med Primula Byggnads AB avslutats med förvärv av tre fastigheter i Fredhäll. Förvärvet uppgår till 170 Mkr och omfattar totalt 138 lägenheter. I affären med Primula Byggnads AB har också avgått 580 lägenheter i Blackeberg med en realisationsvinst om 202 Mkr.

Vidare har bolaget från en privat fastighetsägare förvärvat aktierna i två bolag och därigenom tillträtt totalt 63 lägenheter i Fredhäll respektive på Södermalm. Investeringarna uppgår till totalt 73 Mkr.

Förvärv har också skett av fyra nyproduktionsprojekt omfattandes totalt 381 lägenheter. Investeringen uppgår till totalt 139 Mkr. Dessa projekt ligger i Årstadal, Örnberg och Råcksta. Säljare är i samtliga fall JM.

3.1.5 Pensionskultsavräkning mot S:t Erik Liv

Under 2009 har slutreglering och betalning skett avseende S:t Erik Livs övertagande av bolagets pensionsåtagande. Vi har stämt av bolagets avstämning och framrullning av pensionsskulden jämfört med årets ingående balans mot erhållna fakturor och gjorda betalningar.

Kvarstående avsättning per delåret uppgår till ca 11 Mkr, vilket avser uppskattade pensionskostnader för 2009 som ännu inte är fakturerade från Stockholm Stadshus AB respektive S:t Erik Liv.

Genomförd granskning har inte föranlett någon anmärkning.

4 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Vi har inte noterat några materiella avvikelser.

5 Utestående frågor

Inge utestående frågor föreligger att rapportera.

6 Skattefrågor

En fullständig avstämning av samtliga skattekonton, upprättande av skatteberäkning och uppskjuten skatt sker per årsbokslut.

7 Tvister

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. Frågan samordnas av Stockholms Stadshus AB, och enligt bolaget har inget ytterligare skett i ärendet. Vad en ny upphandling skulle få för eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget har inte kunnat fastställas.

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. Vad detta beslut faktiskt innebär och hur de skulle påverka en upphandling enligt ovan har inte gått att få klarhet i vid denna rapportens upprättande.

Bägge dessa frågor hanteras av Stockholms Stadshus AB med AB Familjebostäder som samordnare för de tre kommunala fastighetsbolagen. Den sammantagna bilden är att läget är mycket oklart både till vad utfallet kommer att innebära för bolagen och dess eventuella ekonomiska konsekvenser. Dessa ärenden kommer att följas upp till årsbokslutet.

I övrigt föreligger inga nya tvister enligt uppgift från bolaget. Till årsbokslutet kommer advokatecirkulering att genomföras.

8 Övrigt

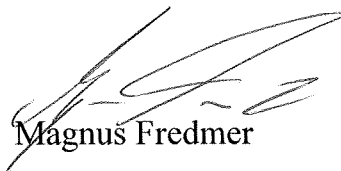
Inga övriga väsentliga förhållanden föreligger att rapportera.

9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

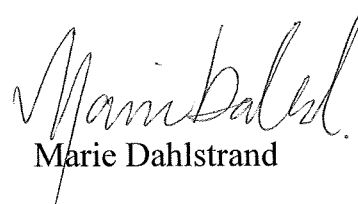
Rapporten är avstämd med bolaget.

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