

## Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

ARBETSMATERIAL

### AB STOCKHOLMSHEMS-KONCERNEN

Räkenskapsår 2009

Datum 2010-02-11

#### 1 Inledning

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

#### 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.

Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaketet (mkr)	2009	Budget	2008
Omsättning	1 917	1 968	2 025
Resultat efter finansiella poster	2 118	-112	2 787
Årets resultat (efter skatt)	1 639	-82	2 057
Tillgångar	12 454	12 936	12 099
Eget kapital	7 374	5 235	5 744

Nedanstående uppställning över periodens resultat och balansräkning följer bolagets funktionsindelade uppställning.

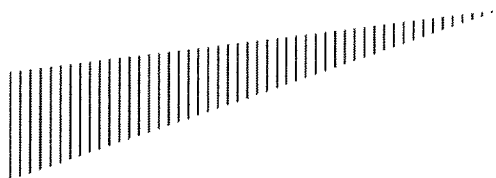
Resultaträkning (mkr)	2009	2008	2009	2009
	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
	Utfall	Utfall	Budget	Prognos
Hysesintäkter	1 864	1 962	1 928	1 877
Övriga intäkter	44	47	22	25
Fastighetskostnader	-1 477	-1 234	-1 497	-1 463
<b>Driftnetto</b>	<b>431</b>	<b>775</b>	<b>453</b>	<b>439</b>
Av-/nedskrivningar	-248	-236	-243	-243
Adm- och förs.kostnader	-86	-88	-107	-107
Pensionsreservering	12	-38	-	15
Resultat försäljning fastigheter	2 170	2 610	-	1 012
Försäljning aktier i DB	-	-	-	202
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 279</b>	<b>3 023</b>	<b>103</b>	<b>1 318</b>
Finansnetto	-161	-236	-215	-170
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 118</b>	<b>2 787</b>	<b>-112</b>	<b>1 148</b>
Skatt	-479	-729	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 639</b>	<b>2 058</b>	<b>-112</b>	<b>1 148</b>

Balansräkning (mkr)	2009-12-31	2008-12-31
Materiella anlägg.tillg	12 209	11 715
Finansiella anlägg.tillg	9	13
Omsättningstillgångar	184	236
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 402</b>	<b>11 964</b>
Eget kapital	7 374	5 744
Avsättningar	369	348
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	4 659	5 872
<b>Summa Skulder och EK</b>	<b>12 402</b>	<b>11 964</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 per helåret minskat med 98 Mkr (-5%) jämfört med 2008. I likhet med föregående år består förändringen av såväl ökningar som minskningar som sammantaget ger en nedgång. Ökningen följer av den generella hyreshöjningen från och med 1 januari 2009 om 2,64% och tillkommande intäktsunderlag från färdigställd ny- och ombyggnation samt minskade hyresreduktioner. Mot detta går en minskad intäktsvolym till följd av de försäljningar som har genomförts. Vid jämförelse mot budget ligger utfallet också



ca 5% lägre, vilket förklaras av försäljningarna och ett lägre faktiskt utfall i hyreshöjningarna jämfört med antaganden gjorda i budgeten.

Övriga intäkter har minskat något jämfört med 2008. Föregående år hade bolaget engångsposter om avseende avflyttningsersättning (10 Mkr) och återbetalning från Fortum för sk anslutningslån (6 Mkr). Avflyttningsersättningen saknar motsvarighet i år, men intäkterna ligger ändå på i stort sett oförändrad nivå. Detta följer av att bolaget under 2009 i större utsträckning har sålt värme och vatten till bostadsrättsföreningar som köpt sina fastigheter från Stockholms hem och fått högre intäkter hänförligt till bredbandsleveranser.

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 253 Mkr. Utfallet hänförligt till Stimulans Stockholms uppgår till totala kostnader om 257 Mkr, att jämföra med budgeterade 292 Mkr. I övrigt kan noteras att värmekostnaderna för året har sjunkit något jämfört med 2008, vilket förklaras av ett totalt sett mindre bestånd under större delen av året. Det mindre beståndet har även påverkat övriga mediakostnader som också har minskat något. Avslutningsvis går fastighetsskatten ned något i och med det minskade beståndet.

Av- och nedskrivningar har ökat något mot 2008. Ökningen är rimlig beaktat ökningen i anläggningstillgångar under året. Förvärv, färdigställd nyproduktion och övriga investeringar medför ett utökat avskrivningsunderlag.

Administrativa kostnader ligger i nivå med såväl budget som föregående år.

Under 2009 har externa kostnader hänförligt till projektet för implementering av FASAD belastat resultatet med 23 Mkr. Avseende personalkostnaderna ligger de i stort sett oförändrade jämfört med 2008. Antalet anställd har minskat något men mot detta går effekten av årets löneförhöjningar.

I samband med den slutliga avräkningen och överlåtelsen av bolagets pensionsskuld till S:t Erik Liv föll reglering ut med ett positivt utfall om 12 Mkr, vilket har påverkat årets resultat.

Bolaget har under året genomfört ett stort antal försäljningar. Försäljningarna har genererat realisationsvinster uppgående till totalt 2 170 Mkr, vilket självklart starkt påverkar och bidrar till årets resultat.

Det finansiella nettot som uppgår till -161 Mkr har förbättrats med 75 Mkr 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 3,4% och för 2008 var motsvarande nivå 3,9%.

Bolagets skattekostnad understiger bolagsskatten om 26,3% till följd av icke skattepliktiga intäkter under året, där den största posten är realisationsvinsten i samband med försäljningen av aktierna i dotterbolaget Björnstjärnan AB.

## **2.2 Balansräkningen**

Materiella anläggningstillgångar har ökat jämfört med årsbokslutet 2008 med 494 Mkr. Förändringen förklaras av en effekt av genomförda försäljningar (-778 Mkr), förvärv (+481 Mkr), investeringar i form av nyproduktioner, ombyggnationer, smalhusupprustningar och inventarier för bredbandsnätet (+1 040 Mkr) samt avskrivningar (-249 Mkr).

Värdet på byggnader och mark uppgår per årsbokslutet till 11 063 (10 433) Mkr, vilket är ökning med 630 Mkr jämfört med 2008. De pågående projekten har minskat jämfört med föregående år och uppgår totalt till 1 009 (1 235) Mkr, vilket ger en minskning om 226 Mkr. Bolagets inventarier uppgår vid årets slut till 136 (46) Mkr, vilket är ökning med 90 Mkr. En större del av denna ökning är hänförlig till färdigställda investeringar i bredbandsnätet (88 Mkr).

Nedgången i omsättningstillgångar förklaras av mindre likvida medel, som i sin tur beror på en fyllnadsinbetalning till Skatteverket (se nedan). Mot detta går en ökning i övriga fordringar som följer av ännu ej reglerade försäljningslikvider från bostadsrättsföreningar samt lägre utestående hyres- och kundfordringar.

Det egna kapitalet har förbättrats med bolagets vinst för året med avdrag för utbetald utdelning om 3 mkr i enligt med föregående års fastställda vinstdisposition och lämnat koncernbidrag på 6 Mkr till systerbolaget Micasa.

Avsättningar har ökat jämfört med 2008. Förändringen består av en större nedgång, om 165 Mkr, till följd av slutregleringen med S:t Erik Liv. Mot detta går en ökad avsättning till uppskjuten skatt som följer av bolagets ökning i avsättning till periodiseringsfonder och överavskrivningar (+82 Mkr) och upplösning av tidigare års uppskjutna skattefordringar (+101 Mkr), vilket indirekt medför en högre skuld. Det sistnämnda följer av effekter för nu inbetalda pensionspremier och slutförda försäljningar till bostadsrättsföreningar som i föregående års bokslut bedömdes som osäkra.

De kortfristiga skulderna har minskat kraftigt jämfört med 2008. Detta följer av att bolaget har använt överlikviditet i samband försäljningarna till att lösa lån. Belåningen har sjunkit med 659 Mkr under 2009. Utöver detta förklaras minskningen av att bolaget har gjort en fyllnadsinbetalning till Skatteverket avseende föregående års taxering. Detta har medfört en minskad skatteskuld.

### **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 det föreligger inga förändringar i redovisningsprinciper jämfört med föregående år.

#### 4.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor.

##### 4.1.1 *Fastighetsförsäljningar till bostadsrätt*

Under 2009 slutfördes totalt 43 fastighetsförsäljningar omfattande 2 158 (2 006) lägenheter med ett bokfört reavinstresultat om 1 968 Mkr. Enligt bolagets redovisningsprinciper bokförs försäljningen per kontraktsdatum. Vi har granskat bolagets försäljningar genom att ta del av kontrakt, köpebrev, likvidavräkningar och bokföringsunderlag. Granskningen har skett utan anmärkningar. Per årsbokslutet är tre försäljningar ännu inte slutavräknade vilket medför att bolaget redovisar en kortfristig fordran om 123 Mkr, motsvarande den totala köpeskillingen.

##### 4.1.2 *Övriga försäljningar och förvärv*

Under 2009 har affären med Primula Byggnads AB avslutats med förvärv av tre fastigheter i Fredhäll. Förvärvet uppgår till 175 Mkr och omfattar totalt 138 lägenheter. I affären med Primula Byggnads AB har också Stockholmshem sålt 580 lägenheter i Blackeberg med en realisationsvinst om 202 Mkr. Denna transaktion genomfördes genom försäljning av dotterbolaget Björnstjärnan AB.

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 sju nyproduktionsprojekt omfattandes totalt 687 lägenheter. Investeringen uppgår till totalt 192 Mkr. Dessa projekt ligger i Årstadal, Örnberg, Råcksta och Annedal och Kungsholmen. Säljare har varit JM (sex st) och BTH Bygg.

Utöver detta har ett par förvärv även skett från SL och från Lantmäterimyndigheten, om totalt 41 Mkr.

#### 4.1.3 Värdering och nedskrivning

Bolaget har i enlighet med tidigare år värderat sitt fastighetsbestånd i det internetbaserade analysverktyget Datscha. Värderingarna har därefter kvalitetssäkrats av NAI Svefa. Det totala marknadsvärdet per 2009-12-31 uppgår till 26 956 Mkr (29 291 Mkr), en minskning med 7,9% från 2008 främst på grund av ett mindre fastighetsbestånd efter försäljningar.

Den genomförda marknadsvärderingen som inkluderar såväl befintliga fastigheter som pågående projekt per område har vi följt upp och stämt av mot bolagets sammanställning och jämförelse mot bokförda värden. Bolaget har som princip att inte göra någon justering om avvikelsen är inom en marginal om 10%, vilket är i likhet med tidigare år.

Vid vår granskning kunde vi notera att det fanns sju områden med negativ avvikelse mellan bokförda värden och beräknade marknadsvärden. Av dessa sju låg fem stycken inom felmarginalen om 10%.

Det ena område där avvikelsen översteg 10 % avser den under 2008 förvärvade fastigheten i Mariehäll. En fastighet från 50-talet med stora renoveringsbehov och som ligger värderad såsom bostadsfastighet i den genomförda värderingen. Bolaget har för avsikt att utveckla denna mark och utifrån fattade beslut, inkluderande kostnader för rivning har en värdering genomförts såsom byggrätt. En värdering såsom byggrätt har givit ett marknadsvärde som överstiger det bokförda värdet. Vi anser utifrån tagna beslut att värderingen är rimlig.

Den andra avvikelsen avser en fastighet innehållande förskoleverksamhet, där hyreskontraktet inte är marknadsmässigt utan med ett gällande självkostnadskontrakt. Vid en eventuell försäljning skulle detta kontrakt omförhandlas varför en alternativ marknadsbedömning har genomförts med utfall om ett marknadsvärde överstigande det bokförda värdet.

Sammantaget utifrån från vår genomförda granskning har vi ingen avvikande uppfattning mot bolagets bedömningar och finner bolagets ställningstaganden som rimliga. Någon nedskrivning har således inte skett under 2009.

#### **4.1.4 Pensionsreserven**

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.

I enlighet med instruktioner från Stockholms Stad och konsekvent hantering med tidigare år avseende den skattemässiga hanteringen kan bolaget i år dra av motsvarande inbetalda premier, vilket medför en motsvarande i förändring i tidigare års avsättning till uppskjuten skatt.

Kvarvarande reserveringar för bolagets pensioner uppgår per bokslutet till 8,7 Mkr. Reserven är klassificerad som en upplupen kostnad och avser ännu ej fakturerade kostnader för det sk individuella valet och erbjudanden om särskild ålderspension. Det är vår bedömning att reserveringarna är rimliga och korrekt klassificerade.

### **5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter**

Bolaget har under året genomfört ett flertal transaktioner, vilka har beskrivits ovan. I enlighet med instruktionerna har specifikation över förvärv/avyttringar i bilaga H insänts till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB.

### **6 Föreslagna justeringar och potentiella risker**

Vi har inte noterat några materiella avvikelser.

### **7 Utestående frågor**

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

### **8 Skattefrågor**

Inga skattefrågor föreligger att rapportera.



## 9 Övrigt

Vi har per årsbokslutet genomfört advokatcirkulering, där vi har tagit in skrivelser från bolagets advokater rörande eventuella rättsliga ärenden.

Vi kan konstatera att det omnämns endast ett ärende där bolaget kan riskera en årshyra om totalt 300 tkr i samband med uppsägning av en lokalhyresgäst i Skarpnäck. Detta ärende förelåg även föregående år. Någon reserv är inte redovisad hos bolaget, då hyresgästen ännu inte har framställt något krav.

Från föregående års rapportering kvarstår även den tidigare omskrivna 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.

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.

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 eventuella ekonomiska konsekvenser. Uppföljning har skett via ansvarig person på Familjebostäder och enligt uppgift har inget nytt framkommit och inga civilrättsliga krav har framförts.

## 10 Eventuella kommentarer från företagsledningen


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

## 11 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. Sammanfattande revisionsrapportering har undertecknats och bifogats 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 2009.



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand