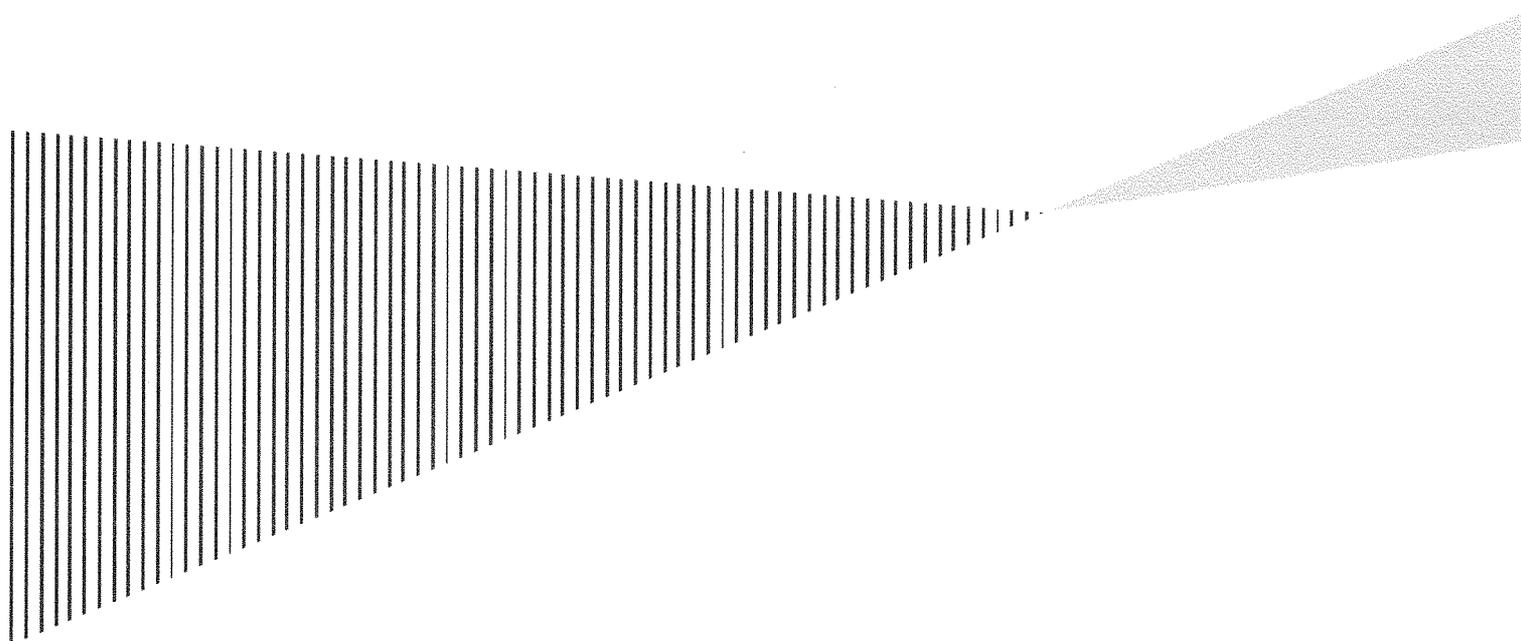


# Stockholms Stadshus AB

Granskning av delårsbokslut och intern kontroll 2008



Magnus Fagerstedt  
Mikael Sjölander

## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bedömningskriterier.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Sammanfattande bedömning av intern kontroll och delårsbokslut för koncernen och respektive bolag .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Särskilda iakttagelser på koncernnivå .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Bedömningar av moderbolaget och koncernen .....</b>	<b>7</b>
5.1. Delårsbokslutet.....	7
5.2. Intern kontroll.....	9
5.2.1. Avtalshantering moderbolag .....	9
5.2.2. Löner moderbolag .....	9
5.2.3. Uppbördsdeklaration och momsdeklaration moderbolag .....	9
5.2.4. Bolagsformalia moderbolag .....	9
<b>6. Bedömningar dotterbolagen .....</b>	<b>10</b>
6.1. Allmänna noteringar .....	10
6.2. Bostadsförmedlingen .....	10
6.3. AB Familjebostäder .....	11
6.4. St Erik Markutveckling AB .....	11
6.5. Svenska Bostäder AB.....	12
6.6. AB Stockholmshem .....	13
6.7. Micasa .....	14
6.8. Globe Arena Fastigheter AB.....	15
6.9. SISAB.....	16
6.10. Stockholms Stads Parkerings AB.....	16
6.11. Stockholms Business Region AB .....	17
6.12. Stockholm Vatten AB .....	17
6.13. Stockholms Hamn AB .....	18
6.14. AB Stokab.....	18
6.15. Stockholms Stadsteater AB.....	19
6.16. St Erik Livförsäkring AB .....	19
6.17. St Erik Försäkring AB.....	20
6.18. Utrednings- och statistikkontoret .....	20

## 1. Inledning

I denna rapport redovisas resultatet av vår granskning av delårsbokslut och intern kontroll i Stockholms Stadshus AB och koncernen.

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionsledning, samt upprättad koncerninstruktion och revisionsplan för räkenskapsåret 2008. Detta innebär bl a att granskningen utgår från en väsentlighets- och riskanalys och att granskningen därmed inte är av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Rapporten är av avvikelsekaraktär och lyfter sålunda främst fram områden som bedömts som väsentliga ur revisionssynpunkt för moderbolaget och ur ett koncernperspektiv. Övriga noteringar framgår av granskningsrapporter som upprättats för respektive bolag av respektive bolags revisorer.

De revisionsnoteringar som presenteras nedan avseende dotterbolagen har särskilt uppmärksamats vid revisorernas skriftliga och muntliga avrapportering för respektive bolag.

## 2. Bedömningskriterier

Den interna kontrollen har för respektive bolag bedömts som antingen:

- tillräcklig,
- ej helt tillräcklig, eller
- ej tillräcklig

Delårsboksluten har för respektive bolag bedömts som antingen:

- rättvisande,
- ej helt rättvisande, eller
- ej rättvisande

Ej helt tillräcklig intern kontroll innebär att den interna kontrollen i allt väsentligt är tillräcklig men att det finns ett antal rekommendationer som lämnas i bolagens revisionsrapporter som syftar till att stärka den interna kontrollen och som enligt vår bedömning bör vara föremål för bolagets åtgärder. Rekommendationer från tidigare år som ej åtgärdats kan leda till att bedömningarna försämrats jämfört med tidigare år.

I delårsbokslutet ställs inte lika höga krav på noggrannhet vad gäller exempelvis periodiseringar som i ett årsbokslut. I allt väsentligt skall dock samma principer tillämpas i delårsbokslutet som i årsbokslutet. Större poster skall periodiseras i utfallet och inte endast beaktas i prognos för att betyget "rättvisande" skall kunna lämnas.

### 3. Sammanfattande bedömning av intern kontroll och delårsbokslut för koncernen och respektive bolag

Nedan framgår en sammanfattning av de bedömningar som vi har gjort. Bedömningarna kan i vissa fall avvika från de bedömningar som respektive bolags revisor har gjort på bolagsnivå. I de fall avvikelser föreligger har vi på koncernnivå gjort en jämförande bedömning mellan de olika bolagen och justerat omdömena när vi har ansett det motiverat ur ett koncernperspektiv.

	2008		2007		2006	
	Intern kontroll	Delårsbokslut	Intern kontroll	Delårsbokslut	Intern kontroll	Delårsbokslut
Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholms Stadshus koncernen	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej rättvisande
Bostadsförmedlingen	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Familjebostäder	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej helt rättvisande
Micasa	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej helt rättvisande
Stockholm Business Region	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
SISAB	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande
Stokab	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholm Globe Arena	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholm Parkering	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholms Vatten	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej rättvisande
Stockholms Hamnar	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholms Stadsteater	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Ej rättvisande
Stockholmshem	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
St Erik Försäkring	Tillräcklig	Rättvisande	Ej rapporterat i tid	Ej rapporterat i tid	Ej rapporterat i tid	Ej rapporterat i tid
St Erik Markutveckling	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
St Erik Livförsäkring	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt
Svenska Bostäder	Ej helt tillräcklig	Ej helt rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande
Utrednings- och statistikkontoret	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt

Sammanfattningsvis kommenterar vi bedömningarna enligt följande:

- För koncernen bedöms delårsbokslutet sammantaget som ”**rättvisande**” och den interna kontrollen som ”**tillräcklig**”, vilket är samma omdömen som lämnades föregående år. I ett antal bolag behöver den interna kontrollen och bokslutsprocessen för delårsboksluten dock förstärkas i olika avseenden. Detta utvecklas för respektive bolag dels kortfattat senare i denna rapport, dels mer utvecklat i dotterbolagsrevisorernas respektive rapporter.
- Koncernens resultat i delårsbokslutet uppgår till 5 707 mkr inklusive reavinst 5 909 mkr (föregående år 6 365 mkr inklusive reavinst 5 840 mkr).
- Dokumentationen av koncernelimineringar kopplade till minoritetsförvärv i fastighetsbolagen har väsentligt förstärkts under perioden. Mer noggranna avstämningar av restvärde på kvarvarande övervärden har därmed kunnat ske i delårsbokslutet. Avstämningarna har lett till mindre väsentliga ju-

steringar som är hänförliga till tidigare år. För att kunna redovisa korrekta koncernresultat är det fortsättningsvis av avgörande betydelse att berörda dotterbolag rapporterar in externa avyttringar av fastigheter genom uppdatering av de specifikationer över fastigheter som gällde vid tidpunkten för minoritetsförvärven. Rutiner för detta bör formaliseras.

- Utvecklingen under senare år har varit att bolagen blir allt bättre på att upprätta periodiserade delårsbokslut. I ett antal bolag bör dock bokslutsprocessen ytterligare utvecklas genom att noggrannheten i periodiseringarna ökar.
- Budgetar bör om möjligt periodiseras i ökad utsträckning i bolagen för att skapa bättre grund för uppföljning och analys av avvikelser i delårsboksluten.
- Huvudregeln i koncernen vad gäller tidpunkt för redovisning av avyttrade fastigheter är kontraktsdatum. Med hänsyn till den rådande finansiella situationen är det än mer viktigt att en individuell riskbedömning görs i varje enskilt fall. I ett antal fall synes redovisade reavinster i delårsbokslutet komma att behöva reverseras då brf ej erhållit finansiering. Beloppen är i dessa fall väsentliga.
- Värdering av fastigheter är en viktig fråga som kvarstår inför årsbokslutet i flera av fastighetsbolagen. Uppdaterade värderingar har i de flesta fall inte skett i delårsbokslutet.
- Värdering av fastigheter i Micasa behöver ytterligare diskuteras. Planerat underhåll motsvarande ca 1,7 miljarder kr exklusive moms under de närmaste 15 åren får inte finansieras med högre hyror utan skall täckas med koncernbidrag från koncernbolag. Detta innebär att värdena ur koncernsynpunkt ytterligare behöver prövas.

För ytterligare förklaringar till bedömningarna hänvisas till kommentarer nedan för respektive bolag, samt till revisionsrapporter som upprättats av respektive bolags revisor.

#### 4. Särskilda iakttagelser på koncernnivå

I samband med granskningen av koncernen och moderbolaget har vi för övrigt noterat följande:

- Konsekvenser av den pågående globala kreditkrisen kan komma att påverka koncernens finansieringsformer och finansiella kostnadsutveckling i någon form. Med anledning av finansmarknadens instabila situation är det väsentligt att koncernen fortsätter att på ett strukturerat sätt kontinuerligt bevaka och följa upp finansiella risker som direkt eller indirekt kan påverka koncernens finansieringsförmåga och kostnadsutveckling negativt över tiden.
- Ett lagförslag föreligger om stopp för sk räntesnurror med förslag att börja gälla från den 1 januari 2009. I stora drag innebär räntesnurror att koncerninterna transaktioner görs för att skapa avdrag för ränteutgifter i svenska koncernföretag. Ränteutgifter kan sedan dras av mot vinster på verksamheten. Exempel som anges är att en juridisk enhet som inte är skattepliktig eller lågt beskattad säljer svenska dotterföretag till ett annat svenskt dotterföretag mot räntebärande revers. Stockholms Stadshus AB bör i samverkan med staden utreda huruvida en sådan lagstiftning kan få effekter för koncernen och i så fall i vilken omfattning.
- Stadshus AB har under året avyttrat ett antal vilande dotterbolag som förvärvat fastigheter från fastighetsbolag i koncernen. Några skalbolagsdeklarationer har inte upprättats vid avyttringar av bolagen. Stadshus AB bör utreda och bedöma eventuellt behov av skalbolagsdeklarationer i syfte att reducera risken för skattekonsekvenser i framtiden.
- Stockholms Stadshus AB bör i dialog med Staden fortsatt utreda eventuella skattemässiga och aktiebolagsrättsliga konsekvenser kopplat till beslutade finansieringar av projekt beslutade av fullmäktige.

## 5. Bedömningar av moderbolaget och koncernen

Bedömning	2008	2007	2006
Moderbolag delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Moderbolag intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig
Koncern delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Ej rättvisande
Koncern intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

### 5.1. Delårsbokslutet

Vi har genomfört en översiktlig granskning av resultat och ställning i Stockholms stadshus AB per 31 augusti 2008 i enlighet med SÖG 24010 (standard för översiktlig granskning). Granskningen omfattar såväl moderbolagets redovisning som koncernredovisningen.

Bokslutet har upprättats enligt tidplan och har dokumenterats på ett tillfredsställande sätt. Enligt bokslutsanvisningar gäller samma principer som i samband med årsbokslutet.

#### Koncernbokslutet

Koncernens resultat kan sammanfattas enligt följande:

<b>Summa bolagens resultat</b>	<b>6 011</b>
Utdelning	-38,7
Eliminering obeskattade reserver	0,6
Av-/nedskrivningar övervärden minoritetsförvärv	-23,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelse 2004	-5,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelse 2005	-0,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelse 2006	-2,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelse 2007	-0,4
Koncernmässiga avskrivningar FB/Micasa	0,6
Minoritetsintresse Vatten	-4,9
Justering Globen och Sthlm Vatten	-2,2
Justering avyttrade fastigheter 2007 övervärden	5,2
Justering övervärden vid försäljning av fastigheter	-230,5
<b>Koncernens resultat</b>	<b>5 707</b>

Koncernens resultat i delårsbokslutet uppgår till 5 707 mkr inklusive reavinster 5 909 mkr (föregående år 6 365 mkr inklusive reavinster om 5 840 mkr). Summan av koncernbolagens resultat uppgår till 6 011 mkr (föregående år 6 493 mkr). Koncernelimineringarna uppgår till -304 mkr (föregående år -128 mkr).

Som framgår ovan har elimineringsposterna en väsentlig påverkan på koncernens resultat. Det är främst värden på fastigheter som uppkommit i koncernen vid förvärv av minoritetsintressen i fastighetsbolagen som påverkar koncernresultatet när berörda fastigheter

avyttras. D v s fastigheterna har som regel ett högre bokfört värde i koncernen än i den juridiska personen vilket ger en lägre reavinst i koncernen jämfört med i den juridiska personen när fastigheter avyttras.

Vidare har ett stort antal interna försäljningar/förvärv skett i koncernen under de senaste åren, vilket skapat en stor omfattning elimineringsposter i koncernen.

Under 2008 har dokumentationen av elimineringsposterna väsentligt förbättrats och dokumentationen bedöms som tillfredsställande. Några väsentliga brister har inte noterats vid vår översiktliga granskning av elimineringsposterna i delårsbokslutet. Vissa brister kan komma att uppstå i elimineringarna om rapporteringen av externt avyttrade fastigheter inte hålls uppe på den goda nivå som varit fallet i detta bokslut. Det krävs således en kontinuerlig dialog mellan Stadshus ABs ansvarige för koncernredovisningen och dotterbolagen för att även fortsatt upprätthålla kvalitet i koncernredovisningen.

Övriga noteringar som gjorts i samband med granskningen av koncernen:

- Beräkningen av minoritetens andel i resultatet i Stockholm Vatten är inte korrekt beräknad. Avvikelserna är inte väsentliga och kommer enligt uppgift att utredas till årsbokslutet.
- Avstämningen av eget kapital i Stockholm Vatten och Globe Arena koncernerna visar att denna innehåller avvikelser som inte kunnat förklaras på ett tillfredsställande sätt. Avvikelserna är inte väsentliga och kommer enligt uppgift att utredas till årsbokslutet.

### **Avstämning av koncernens eget kapital**

Förändringen i koncernens eget kapital för perioden kan sammanfattas enligt följande:

IB 2008-01-01	30 876 576
Resultat	5 705 737
Utdelning	-700 000
UB 2008-08-31	35 882 313

Avstämningen av eget kapital har inte föranlett några väsentliga noteringar.

### **Moderbolagets delårsbokslut**

Moderbolagets delårsbokslut är dokumenterat på ett tillräckligt sätt.

Moderbolagets resultat uppgår till 1 533 mkr för perioden, varav 381 mkr avser finansnetto och 1 258 mkr reavinster i samband med avyttringar av bolag. Vår granskning av moderbolagets resultat och ställning i delårsbokslutet har inte föranlett några väsentliga noteringar.

#### **Rekommendationer:**

- Rutinerna för uppföljning av koncernelimineringar som är hänförliga till koncernmässiga övervärden i fastigheter bör formaliseras och dokumenteras.
- Beräkning av minoritetens andel i resultatet i Stockholm Vatten och avstämning av koncernens eget kapital i Stockholm Vatten- och Globe Arenakoncernen behöver hanteras senast i samband med årsbokslutet.

## **5.2. Intern kontroll**

### **5.2.1. Avtalshantering moderbolag**

Vår granskning av avtalshantering i moderbolaget pågår. Vi har ställt ett antal kompletterande frågor till moderbolaget men har ännu inte erhållit svar för samtliga utestående frågor.

Avtal med Stadsledningskontoret finns ej upprättade för 2008, dessa kommer att upprättas i slutet av året. Fakturering för 2008 är i dagsläget densamma som för 2007. Moderbolaget har beslutat att se över rutinerna vad gäller avtal från Stadsledningskontorets samtliga avdelningar och försöka förenkla hanteringen.

Vi kommer att rapportera resterande granskning av avtalshantering i samband med vår avrapportering av granskningen av årsbokslutet.

### **5.2.2. Löner moderbolag**

Vår granskning av hantering och redovisning av löner, representation och resor visar att den interna kontrollen är tillräcklig i Stockholms Stadshus AB.

### **5.2.3. Uppbördsdeklaration och momsdeklaration moderbolag**

Vår granskning visar att deklaration av sociala avgifter, källskatt och moms sker på ett tillfredsställande sätt i Stockholm Stadshus AB.

### **5.2.4. Bolagsformalia moderbolag**

Vi har i vår granskning noterat att attestförteckningen inte är uppdaterat, detta kommer att justeras vid kommande koncernstyrelsemöte. I övrigt har vi inte noterat några andra vä-

sentliga brister kopplade till efterlevnad av bolagsordning, fullmäktigebeslut, arbetsordningar, instruktion till vd, policys, etc.

## 6. Bedömningar dotterbolagen

### 6.1. Allmänna noteringar

Noteringarna nedan bygger på den information som framgår av dotterbolagsrevisorernas skriftliga rapportering, samt vårt deltagande i respektive bolags höstmöte.

### 6.2. Bostadsförmedlingen

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Väsentliga poster redovisas på ett korrekt sätt och i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Bolagets revisor har inte noterat några väsentliga fel i resultat och ställningen i delårsbokslutet.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 13,4 mkr att jämföra med budgeten för perioden som uppgår till 4 mkr. Avvikelsen är främst hänförlig till kostnaderna och avser budgeterade men ej genomförda IT-projekt, färre tjänster och lägre kostnader för inhyrd personal än budgeterat, samt lägre marknadsföringskostnader än budgeterat.

#### **Intern kontroll**

Inga väsentliga brister har noterats av bolagets revisor beträffande den interna kontrollen. Samtliga rekommendationer från revisionen från tidigare år är åtgärdade alternativt delvis åtgärdade. Fyra nya rekommendationer har tillkommit i samband med granskningen år 2008 och kommer att följas upp i samband med granskningen av årsbokslutet. Noteringarna avser:

- Attest bör ske av samtliga bokföringsorders
- Kontroll av attester av lönelistor bör utvecklas
- Upphandlingspolicyn är i behov av uppdatering
- Rutiner för kreditering av kundfordringar avseende förmedlingsverksamheten bör dokumenteras.

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Bolagets revisor har inte bedömt några särskilda risker inför årsbokslutet.

### 6.3. AB Familjebostäder

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Ej helt rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 747 mkr jämfört med budgeterade 100 mkr för perioden. Ej budgeterade reavinster på fastigheter uppgår till 538 mkr.

Rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar är 82 mkr bättre än budget. Det förbättrade driftresultatet förklaras främst av minskade driftskostnader till följd av en varm vinter, samt nya upphandlingar av sophantering som medfört lägre kostnader. Avvikelsen förklaras också av att helårsbudgeten inte periodiseras, vilket försvårar analysen av delårsbokslutet. Enligt vår uppfattning bör bolaget överväga att periodisera budgeten i syfte att underlätta uppföljning och analys.

48 mkr av redovisat rearesultat bedöms som osäkert av bolagets revisor då brf Gesunden ej lyckats erhålla fullständig finansiering för köpet. Enligt bolagets revisor bör denna intäkt reserveras i bokslutet. Utöver denna brist är revisorns bedömning att delårsbokslutet är rättvisande. Bolagets ledning har följt koncernens huvudprincip för redovisning av avyttring av fastigheter och hade inte kännedom om förhållandena när bokslutet upprättades.

#### **Intern kontroll**

Rekommendationer från tidigare år är antingen helt eller delvis åtgärdade utom med avseende på att intäkter avseende momsregistrerade ytor bör redovisas på separat intäktskonto för att möjliggöra avstämning mellan deklaration och redovisning. Några nya väsentliga brister har inte noterats i granskningen under 2008.

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet. Bolagets revisor noterar dock att bolaget ej genomfört några externa värderingar av fastigheter och pågående projekt i delårsbokslutet och att bolaget inte heller planerar att genomföra några sådana i samband med årsbokslutet. Istället kommer värdering att ske med stöd av Datschas verktyg.

### 6.4. St Erik Markutveckling AB

Bedömning	2007	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Delårsbokslutet bedöms av bolagets revisor vara väl dokumenterat och genomarbetat.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 3 mkr att jämföra med budgeterade 1 mkr. Omsättningen uppgår till 51 mkr varav Fastigets AB G-mästaren står för 49 mkr. Några väsentliga brister i redovisningen har inte noterats.

Företagsledningen anger i sin kommentar till revisorns rapport att en extern värdering av bolagets fastigheter kommer att ske inför årsbokslutet 2008, i enlighet med revisorns rekommendation.

### **Intern kontroll**

Granskningen har inte påvisat några väsentliga brister i den interna kontrollen. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig. Revisorn lämnar ett antal förslag till förstärkningar som bl a avser attester av bokföringsordern och kreditfakturer, samt nya rutiner för redovisning av moms i enlighet med nya lagkrav. Företagsledningen instämmer i revisorns rekommendationer.

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

## **6.5. Svenska Bostäder AB**

<b>Bedömning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Delårsbokslut	Ej helt rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Ej helt tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej helt tillräcklig

### **Delårsbokslut**

Bokslutet är upprättat i enlighet med god redovisningssed och koncernens redovisningsprinciper.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 2 409 mkr inklusive jämförelsestörande poster om 2 221 mkr. Exklusive jämförelsestörande poster är resultatet 188 mkr vilket skall jämföras med budgeterade 105 mkr. Avvikelsen förklaras bl a av att underhållskostnaderna är 63 mkr lägre än budgeterat. Detta beror delvis på eftersläpningar i utfört underhåll. Liksom för Familjebostäder sker ej någon periodisering av budgeten vilket försvårar uppföljning och analys..

Jämförelsestörande poster avser försäljning av fastigheter. Under perioden har 62 fastigheter avyttrats. Dessa avser såväl bostadsförsäljningar, beståndsförsäljning i bolagsform, samt försäljning av Studentskrapan.

En korrekt värdering av stora projekt, framförallt projektet Vällingby Centrum, är väsentligt för att uppnå ett rättvisande bokslut. Den totala investeringen i Vällingby Centrum per september 2008 beräknas uppgå till 2 990 mkr att jämföra med prognosen om 3 001 mkr september 2007. De kvarstående utgifterna beräknas totalt till 147 mkr vilket innebär att projektet är i sin slutfas. Av de totala utgifterna beräknas 709 mkr kostnadsföras, varav 48 mkr under år 2008. Totalt skedde en nedskrivning med 500 mkr i årsbokslutet 2007. Någon ny värdering har inte skett per delårsbokslutet. Baserat på en viss förbättring på intäktssidan på kort sikt, samt en bedömning om marginell ökning i avkastningskravet, har bolaget gjort bedömningen att ingen väsentlig förändring föreligger mot värderingen som gjordes i samband med årsbokslutet 2007. Per augusti 2008 är 97 procent av butiksytorna uthyrda.

De omfattande utförsäljningarna har medfört och kommer att medföra omstruktureringskostnader. Dessa prognostiseras för helåret 2008 uppgå till 130 mkr och ingår i bolagets prognos för året. Till delar är reserven ej beaktad i delårsbokslutet.

Färdigställda delprojekt i Vällingby Centrum har ännu inte börjat belastas med avskrivningar. Detta beroende på att underlagen inte är färdigställda. Bolagets bedömning är att nämnda ej redovisade avskrivningar uppgår till ca 17 mkr.

### **Intern kontroll**

Bolagets revisorer bedömer den interna kontrollen som "ej helt tillräcklig" utifrån de definitioner som framgår under rubrik 2 "Sammanfattning". Bedömningen baseras främst på att åtgärder inte alls eller endast delvis vidtagits för flertalet av de punkter avseende IT-säkerhet m m som noterades i granskningen för åren 2005-2007. Vidare grundar sig bedömningen på noterade brister i samband med konverteringen av hyressystemet.

Noterade brister i den interna kontrollen år 2008 föreligger inom bl a följande områden:

- IT-säkerhet
- Hantering av schablonmoms
- Avstämning av moms
- Projektprocessen
- Bokslutsprocessen
- Underlag för representation, gåvor och liknande poster
- Behörighetshantering i FASAD

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inför årsbokslutet har bolagets revisorer främst noterat området värdering av fastigheter och pågående projekt som riskområden (främst Vällingby Centrum).

## **6.6. AB Stockholmshem**

<b>Bedömning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Tillräcklig

### **Delårsbokslut**

Inga väsentliga brister har noterats i samband med granskningen av delårsbokslutet. Bokslutsprocessen bedöms fungera väl. Bokslutsprocessen bedöms dock ha ett begränsat systemstöd och därmed en stor andel manuella inslag i arbetet. Detta bedöms dock inte ha påverkat kvaliteten på bokslutet men gör processen mindre effektiv.

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgår till 2 651 mkr (föregående år samma period 155 mkr) och årsbudgeten till 200 mkr. Avvikelsen mellan utfall och budget förklaras främst av resultat vid försäljning av fastigheter, 2 404 mkr, som ej är budgeterade. Hittills under 2008 har 27 försäljningar genomförts omfattande 1 711 lägenheter.

Bolaget bör överväga att öka säkerheten i delårsbokslutet ytterligare genom att periodisera fler poster än vad som nu är fallet. Exempelvis gäller detta uppskjuten skatt, oljelager, osäkra kundfordringar och särskild löneskatt, som endast stäms av årsvis.

Bolagets revisor har noterat att dotterbolaget AB Stockholms Fastighetsnät AB redovisar ett negativt eget kapital per 31 augusti 2008 och åtgärder med anledning av detta snarast behöver vidtas för att uppfylla aktiebolagslagens krav.

Efter att granskningen avslutats har information framkommit som indikerar att en av försäljningarna till bostadsrättsförening inte kommer att genomföras.

#### **Intern kontroll**

Totalt sett bedömer bolagets revisorer den interna kontrollen som tillräcklig. Flera av de rekommendationer som påtalats tidigare år är åtgärdade alternativt föremål för ett pågående åtgärdsarbete.

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker har noterats inför årsbokslutet.

### **6.7. Micasa**

<b>Bedömning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Delårsbokslut	Ej helt rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej helt tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Bokslutsdokumentationen bedöms som tillfredsställande.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 42 mkr för perioden (föregående år 72 mkr) jämfört med budgeterade -11 mkr. Avvikelsen förklaras främst av att fastigheter som tidigare förhyrdes har förvärvats och att kostnaderna därmed har reducerats. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av betydligt högre reparationskostnader år 2008 jämfört med 2007.

Finansnettot har försämrats från -96 mkr för perioden 2007-01 till 2007-08 till -144 mkr för perioden 2008-01-2008-08, vilket beror på högre belåning och högre räntenivåer.

Sju av tio av de största pågående projekten bör enligt bolagets revisor omklassificeras till byggnader och mark. Detta då ombyggnationerna har tagits i bruk. Totalt värde på dessa projekt uppgår till 356 mkr. Med en avskrivningstakt på 2 procent på årsbasis innebär detta årliga avskrivningar på 7,1 mkr. Investeringarna har tagits i bruk vid olika tidpunkter under året varför resultateffekten inte har kunnat bedömas i den översiktliga granskningen. Rekommendation lämnas om att processen för omklassificering från pågående projekt bör förstärkas. Vidare att bolaget retroaktivt bör redovisa avskrivningar från färdigställandetidpunkten i årsbokslutet.

Av misstag har 2,8 mkr i reparationer aktiverats i balansräkningen i delårsbokslutet. Korrigering kommer att ske under tertial 3.

Bolaget har inte gjort någon bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov av fastigheter och pågående projekt i delårsbokslutet. Bolagets bedömning är att nedskrivningsbehov ej föreligger. Bolagets revisor bedömer att det inte finns några omedelbara indikationer på väsentligt nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet.

Enligt kartläggning som bolaget låtit göra uppgår underhållsbehovet till 1,7 miljarder kr exklusive moms de närmaste 15 åren. De ökade kostnaderna får enligt beslut ej tas ut genom höjda hyror. Istället kommer Micasas kostnadsökningar att finansieras med tillskott i form av koncernbidrag eller liknande. Ur ett koncernperspektiv kan det finnas behov av nedskrivningsprövningar med hänsyn till detta.

### **Intern kontroll**

Bolaget påbörjade år 2007 ett arbete med att åtgärda flertalet av de brister som noterats av revisionen tidigare år. Med hänsyn till att åtgärderna ej hade slutförts 2007 kvarstod omdömet "ej helt tillräcklig" intern kontroll 2007. Under år 2008 har samtliga rekommendationerna åtgärdats helt eller delvis och den interna kontrollen bedöms därför som tillräcklig.

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Värdering av fastigheter och pågående projekt.

## **6.8. Globe Arena Fastigheter AB**

<b>Bedömning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

### **Delårsbokslut**

Bolagets revisorer bedömer att bokslutsprocessen fungerar på ett tillräckligt sätt och att bokslutet ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i delårsbokslutet.

Från och med 1 oktober 2008 övertas Stockholm Globe Arena AB av AEG Facilities Inc för en köpskilling om 3 mkr baserat på visst eget kapital. Under året har Stockhome Förvaltnings AB förvärvat för en köpskilling om 48,6 mkr.

Globe koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om -57 mkr för perioden (föregående år -45 mkr) att jämföra med budgeterade -68 mkr. De ökade kostnaderna jämfört med föregående år är till 10 mkr hänförliga till omställningskostnader för personer som erbjudits avgångspension. Övriga kostnadsökningar är bl a evenemangskostnader och övriga externa kostnader.

Bolaget har en fordran på Djurgården Hockey om 6,5 mkr. Av beloppet har 2,9 mkr reserverats. Diskussion pågår om hur reglering av fordran skall ske.

### **Intern kontroll**

Bolagets revisorer har bedömt den interna kontrollen som tillräcklig. Av tre kvarstående rekommendationer från tidigare år har en åtgärdats, en har delvis åtgärdats och en har inte åtgärdats. Fyra nya rekommendationer har tillkommit under året, vilka kommer att följas upp i samband med årsbokslutsgranskningen. Bl a noteras behov av förstärkningar i bokslutsprocessen.

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem förutses av bolagets revisorer inför årsbokslutet.

## 6.9. SISAB

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Ej helt rättvisande	Ej helt rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

### **Delårsbokslut**

Bokslutsprocessen bedöms vara tillfredsställande. Vissa poster stäms endast av och justeras årsvis. Exempelvis gäller detta semesterlöneskuld, löneskatt, uppskjuten skatt m m. Bolaget gör ingen bedömning av upplupna kostnader hänförliga till pågående projekt. Bolagets revisorer anser ej att de kan bedöma vilken justeringspost som kan föreligga. Av detta skäl lämnas omdömet "ej helt rättvisande" beträffande delårsbokslutet.

Resultatet efter finansnetto uppgår till ca 89 mkr för perioden (föregående år -64 mkr) att jämföra med budgeterade 10 mkr. I resultatet ingår övriga rörelseintäkter om 160 mkr (föregående år 34 mkr) jämfört med budgeterade 35 mkr. Bland intäkterna ingår olika former av försäkringsersättningar med 86 mkr (10 mkr föregående år samma period). Underhållskostnaderna överstiger budget med 67 mkr vilket beror på att bolaget tidigare lagt en del underhållsåtgärder. Jämfört med föregående år har underhållskostnaderna minskat med 32 mkr.

### **Intern kontroll**

Bolagets revisor bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. Flertalet rekommendationer från föregående år har åtgärdats. Det har inte tillkommit några nya väsentliga noteringar vid årets granskning.

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

## 6.10. Stockholms Stads Parkerings AB

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

### **Delårsbokslut**

Kvaliteten på bokslutsdokumentationen bedöms vara god. Delårsbokslutet bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 31 augusti 2008.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 31 mkr (29 mkr föregående år) att jämföra med budgeterade 23 mkr.

### **Intern kontroll**

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen i bolaget är tillräcklig. Inga väsentliga brister har noterats i granskningen.

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem förutses av bolagets revisorer inför årsbokslutet.

### 6.11. Stockholms Business Region AB

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Bokslutet bedöms vara väl dokumenterat och bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 19 mkr (föregående år 18 mkr) att jämföra med budgeterade 0 mkr. Avvikelsen förklaras främst av ökad försäljning av Stockholms-kortet.

#### **Intern kontroll**

Revisorerna i bolaget bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. Inga rekommendationer finns från bolagets revisorer avseende förstärkningar av den interna kontrollen.

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem förutses av bolagets revisorer inför årsbokslutet.

### 6.12. Stockholm Vatten AB

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Ej rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej helt tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Bolagets revisorer bedömer att kvaliteten på bokslutsdokumentation är god i delårsbokslutet och att resultatet ger en rättvisande bild av bolagskoncernens resultat och ställning. Vissa brister har noterats i underkoncernens koncernredovisning.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 53 mkr för perioden (föregående år -59 mkr) att jämföra med budgeterade 14 mkr. Jämförelsen mellan åren försvåras av den omstrukturering som genomfördes under år 2007. Intäkterna har ökat med 16 mkr och beror på effekter av den nya taxan som bl a innebär en förändring av fördelningen mellan fast och rörlig avgift. Kostnaderna har minskat kraftigt jämfört med föregående år främst beroende på avyttringen av Stockholm Vatten Byggprojekt AB och Stockholm Vatten Laboratorieservice AB.

#### **Intern kontroll**

Revisorerna i bolaget bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. Samtliga rekommendationer från föregående år är antingen helt eller delvis åtgärdade. Tre nya rekommendationer har tillkommit under 2008 som avser rekommendationer till förstärkning av bokslutsprocessen.

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Revisorerna har inte identifierat några revisionsproblem som kan förutses inför årsbokslutet.

#### 6.13. Stockholms Hamn AB

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

##### **Delårsbokslut**

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande och att bokslutsdokumentationen är tillfredsställande.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 84 mkr (föregående år 76 mkr) att jämföra med budget om 45 mkr för helåret.

Twist med Shell om ersättningsnivåer för arrendeområdet på Loudden pågår fortfarande. Det slutliga utfallet är svårt att bedöma och ingen hänsyn har tagits till detta i den prognos som bolaget lämnat för helåret 2008 om 45 mkr. Tidigare twist med Mälarvarvet (reparation av kranen Lodbrok som körde på bron vid Essingeleden) är löst och Lodbrok är såld.

##### **Intern kontroll**

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen är god för väsentliga ekonomiadministrativa rutiner. Nästan samtliga rekommendationer från tidigare år är åtgärdade. Nya rekommendationer har tillkommit under året, bl a vad gäller:

- Försäkringshandlingar har ej förevisats bolagets revisor för bolaget Stuveri och bemanning AB.
- Bokslutsprocessen kopplat till hantering av bokföringsorders bedöms behöva förstärkas.
- Avstämning av uppgifter i deklaration och huvudbok är svårt att göra för moms och uppbörder (rek förelåg även föregående år).

##### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Twist enligt ovan bedöms kunna komma att påverka resultatutfallet i årsbokslutet.

#### 6.14. AB Stokab

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

##### **Delårsbokslut**

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande och att kvaliteten på bokslutet är god.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 101 mkr (föregående år 56 mkr) att jämföra med budgeterade 66 mkr. Intäkterna är 19 mkr högre än budget samtidigt som kostnaderna är 13 mkr lägre än budget. Avvikelsen på intäktsidan beror på högre orderingång än förväntat. Kostnaderna är lägre för såväl drift och personal som avskrivningar och finansnetto.

Under perioden har Stokab förvärv kabelnät från Fortum via Stadshus AB.

**Intern kontroll**

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig. Ledningen bedöms arbeta på ett strukturerat sätt med internkontrollfrågor. Flertalet av de rekommendationer som lämnats från revisionen under tidigare år är åtgärdade alternativt delvis åtgärdade. En brist i hanteringen av moms har noterats i internfaktureringen mellan Stokab och dotterbolaget S:t Erik Kommunikation AB. Fakturering har skett utan moms men borde ha skett inklusive moms.

**Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Värdering av anläggningstillgångar (impairment test) och bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov bedöms vara en väsentlig redovisningsfråga i årsbokslutet. Detta gäller bl a förvärvad verksamhet från St Erik Kommunikation AB som åsatts en nyttjandeperiod om 5 år, som av bolagets revisorer bedöms vara för lång.

**6.15. Stockholms Stadsteater AB**

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Ej rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

**Delårsbokslut**

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande och att kvaliteten på bokslutet är god.

Resultatet efter finansnetto uppgår till -128 mkr (föregående år -124 mkr) att jämföra med budgeterade -208 mkr för helåret.

**Intern kontroll**

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande. Vissa förbättringsområden har noterats och är föremål för bolagets hantering.

**Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisor.

**6.16. St Erik Livförsäkring AB**

Bedömning	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Ej bedömd	Ej tillämpligt
Intern kontroll	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej tillämpligt

**Delårsbokslut**

Bolaget har upprättat ett komplett bokslut per 31 augusti 2008. Samtliga konton är avstämde på ett tillfredsställande sätt.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till -5 mkr (föregående år 114 mkr) att jämföra med budgeterade 19 mkr. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av överförda

åtaganden avseende pensionärer från koncernbolagen under 2007. Motsvarande överföring har inte skett under 2008 utan verksamheten har under perioden endast avsett hantering av befintliga åtaganden. Under tertial 3 räknar bolaget med att försäkra återstående åtaganden som avser fribrevsinnehavare och aktiva i bolagskoncernen. Resultatet under perioden har belastats med justerade ränteantaganden med 8 mkr och ökade driftkostnader 3 mkr.

#### **Intern kontroll**

Samtliga rekommendationer från tidigare år är åtgärdade. Tre nya rekommendationer har tillkommit under år 2008 och avser:

- Uppdatering av attestregler
- Redovisning av obligationsinnehav till upplupet anskaffningsvärde under löpande år
- Attest av bokföringsorders

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

### **6.17. St Erik Försäkring AB**

<b>Bedömning</b>	<b>2008</b>
Delårsbokslut	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig

#### **Delårsbokslut**

Bolaget har upprättat ett komplett bokslut per 31 augusti 2008. Samtliga konton är avstämde på ett tillfredsställande sätt.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 12 mkr (föregående år 3 mkr) att jämföra med budgeterade 1 mkr. Avvikelsen mot föregående år och budget förklaras främst av att premieintäkterna ökat mer än försäkringskostnaderna.

#### **Intern kontroll**

Bolagets revisors övergripande bedömning är att den interna kontrollen hos bolaget är tillräcklig. Från tidigare år finns endast en rekommendation kvar som delvis är åtgärdad.

Det bör dock noteras att det finns vissa brister i bolagets interna processer inom vissa områden. Bedömningen är dock att dessa brister är av mindre dignitet som inte utgör några väsentliga hot och risker för bolaget.

#### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

### **6.18. Utrednings- och statistikkontoret**

<b>Bedömning</b>	<b>2008</b>
Delårsbokslut	Under diskussion
Intern kontroll	Under diskussion

### **Delårsbokslut**

Utrednings- och statistikkontoret har bedrivit sin verksamhet för första året i bolagsform.

Bolagets bokslutsprocess behöver förstärkas. Brister i periodiseringen av intäkter innebär att resultatet inte ger en rättvisande bild av bolagets resultat per 31 augusti 2008.

Redovisat resultat efter finansiella poster uppgår till 8 mkr att jämföra med budgeterade 0 mkr. Redovisat resultat i delårsbokslutet är för högt jämfört med ett korrekt periodiserat utfall.

### **Intern kontroll**

Bolagets revisor bedömer att den interna kontrollen behöver förbättras. Inom följande områden har brister noterats:

- Tidrapporteringsverktyg
- Projektredovisningsrutiner
- Periodisering av intäkter
- Redovisning av representation
- Anläggningsregister
- Bokslutsprocess

### **Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet**

Tillförlitliga system för periodisering av intäkter saknas.

Stockholm den 14 oktober 2008

  
Magnus Fagerstedt  
Auktoriserad revisor

  
Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor