



Stockholms Stadshus AB

Granskning av delårsbokslut 31 augusti 2009
och intern kontroll

UTKAST

Magnus Fagerstedt
Mikael Sjölander

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Bedömningskriterier.....	3
3. Sammanfattande bedömning av intern kontroll och delårsbokslut för koncernen och respektive bolag	4
4. Bedömningar av moderbolaget och koncernen	5
4.1. Delårsbokslutet.....	5
4.2. Intern kontroll.....	8
4.2.1. Avtalshantering moderbolag	8
4.2.2. Löner moderbolag	8
4.2.3. Uppbördsdeklaration och momsdeklaration moderbolag	8
4.2.4. Bolagsformalia moderbolag	8
4.2.5. Övriga noteringar.....	8
5. Bedömningar dotterbolagen.....	9
5.1. Allmänna noteringar	9
5.2. Bostadsförmedlingen.....	9
5.3. AB Familjebostäder	9
5.4. St Erik Markutveckling AB	10
5.5. Svenska Bostäder AB.....	11
5.6. AB Stockholmshem	12
5.7. Micasa	13
5.8. Globe Arena Fastigheter AB.....	14
5.9. SISAB.....	14
5.10. Stockholms Stads Parkerings AB.....	15
5.11. Stockholms Business Region AB	16
5.12. Stockholm Vatten AB	16
5.13. Stockholms Hamn AB	17
5.14. AB Stokab.....	18
5.15. Stockholms Stadsteater AB.....	18
5.16. St Erik Livförsäkring AB	19
5.17. St Erik Försäkring AB.....	20
5.18. Utrednings- och statistikkontoret	21

1. Inledning

I denna rapport redovisas resultatet av Ernst & Youngs granskning av delårsbokslut per 31 augusti 2009 och intern kontroll i Stockholms Stadshus AB koncernen.

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisions sed, samt upprättad koncerninstruktion och revisionsplan för räkenskapsåret 2009. 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 revisions synpunkt 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 vid 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.

	2009		2008		2007		2006	
	Intern kontroll	Delårsbokslut	Intern kontroll	Delårsbokslut	Intern kontroll	Delårsbokslut	Intern kontroll	Delårsbokslut
Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholms Stadshus koncernen	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej rättvisande
Bostadsförmedlingen	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Familjebostäder	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej helt rättvisande
Micasa	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej helt rättvisande
Stockholm Business Region	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
SISAB	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Tillräcklig	Ej helt rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande
Stokab	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholm Globe Arena	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholm Parkering	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholms Vatten	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej rättvisande
Stockholms Hamnar	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
Stockholms Stadsteater	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Ej rättvisande
Stockholms hem	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande
St Erik Försäkring	Tillräcklig	Rättvisande	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	Tillräcklig	Rättvisande
St Erik Livförsäkring	Tillräcklig	Rättvisande	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt
Svenska Bostäder	Tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Ej helt rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande	Ej helt tillräcklig	Rättvisande
Utrednings- och statistikkontoret	Tillräcklig	Rättvisande	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. Bedömningarna visar att den interna kontrollen successivt har förstärkts de senaste åren vad gäller redovisningsprocesserna och att kvaliteten på delårsboksluten förbättrats. Några väsentliga brister har inte noterats i något bolag. Vad gäller Stockholms Hamnar bedöms den interna kontrollen som ”ej helt tillräcklig”.
- Koncernens resultat i delårsbokslutet för perioden januari till och med augusti 2009 uppgår till 4 293 mkr inklusive reavinster 4 806 mkr (föregående år 5 707 mkr inklusive reavinster om 6 222 mkr).
- Dokumentationen av koncernelimineringar kopplade till minoritetsförvärv i fastighetsbolagen har fortsatt förstärkts under perioden. Mer noggranna avstämningar av restvärde på kvarvarande övervärden har därmed kunnat ske i delårsbokslutet. För att kunna redovisa korrekta koncernresultat är det även 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.

- Underkoncernernas koncernbokslut behöver i vissa fall redovisas med ökad noggrannhet. Avvikelser i eget kapital uppstår på Stadshus AB nivå när underkoncernerna inte gör tillräckliga avstämningar på sin nivå. Bristerna skapar merarbete och korrigeringar vid flera tillfällen.
- Budgetar bör om möjligt periodiseras i ökad utsträckning i bolagen för att skapa bättre grund för uppföljning och analys av avvikelser i delårsboksluten.
- 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. Några indikationer på väsentliga nedskrivningsbehov har inte noterats.

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

4. Bedömningar av moderbolaget och koncernen

Bedömning	2009	2008
Moderbolag delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Moderbolag intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig
Koncern delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Koncern intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig

4.1. Delårsbokslutet

Vi har genomfört en översiktlig granskning av resultat och ställning i Stockholms stadshus AB per 31 augusti 2009 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:

	2009	2008
Summa bolagens resultat	4 313	6 011
Utdelning	-36,8	-38,7
Eliminering obeskattade reserver	0,6	0,6
Av-/nedskrivningar övervärden minoritetsförvärv	-23,9	-23,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelser 2004	0,0	-5,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelser 2005	0,0	-0,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelser 2006	0,0	-2,9
Koncernmässiga avskrivningar internöverlåtelser 2007	0,0	-0,4
Koncernmässiga avskrivningar FB/Micasa	0,6	0,6
Minoritetsintresse Vatten	-0,6	-4,9
Förändring av skattesats till 26,3%	35,8	
Korr bokning Hamnens EK	7,0	
Justering av övervärden 2004-2008	172,8	
Justering av övervärde för externa fastighetsförsäljningar under 2009	-176,3	
Justeringar Globen och Sthlm Vatten		-2,2
Justering avyttrade fastigheter 2007 övervärden		5,2
Justering övervärden vid försäljning av fastigheter		-230,5
Koncernens resultat	4 293	5 707

Koncernens resultat för perioden är 4 293 mkr (föregående år 5 707 mkr). Summan av koncernbolagens resultat uppgår till 4 313 mkr (föregående år 6 011 mkr). Koncernelimineringarna uppgår till -20,8 mkr (föregående år -304 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, samt interna försäljningar av fastigheter mellan bolagen, som justeras på koncernnivå.

Den administrativa hanteringen avseende varje års internöverlåtelser av fastigheter är tung och kräver omfattande rapportering från dotterbolagen till Stadshus AB vid varje bokslutstillfälle. Mot bakgrund av detta har Stadshus AB valt att "boka bort" ett antal koncernelimineringar över resultatet 2009.. Netto uppgår resultateffekten av dessa bokningar till ca 172,8 mkr. Sammantaget är beloppet inte väsentligt för koncernen varför vi har accepterat detta.

Under 2009 har dokumentationen av elimineringsposterna ytterligare 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:

- Koncernvärden kopplade till SISAB är inte korrekta i koncernrapporteringssystemet. Utredning sker av dessa under tertial 3.
- Avstämningarna av underkoncernernas eget kapital är i vissa fall bristfälligt i delårsbokslutet. Det finns därför ett antal differenser som inte är utredda. Bl a föreligger differenser vad gäller Stockholm Hamns eget kapital. Rutinerna vad gäller upprättande av koncernredovisningar behöver förstärkas i underkoncernerna.
- Systemet gör ett antal automatbokningar där bolaget idag inte har full kontroll över hur dessa bokningar är uppbyggda. Uppföljning av dessa sker under hösten. Några väsentliga effekter på resultatet är inte kopplade till dessa poster.

Avstämning av koncernens eget kapital

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

IB 2008	36 348
Utdelning till Staden	-925
Årets resultat enligt RR T2	4 293
UB	39 716

Avstämningen av eget kapital har inte föranlett några väsentliga noteringar.

Moderbolagets delårsbokslut

Moderbolagets delårsbokslut är dokumenterat på ett tillräckligt sätt.

Moderbolagets resultat uppgår till 315,5 mkr för perioden, varav 344,4 mkr avser finansnetto. 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.
- Avstämningarna tidigare år av underkoncernernas egna kapital har varit bristfälligt. Det finns därför ett antal differenser som inte är utredda. Vi rekommenderar bolaget att se över denna rutin.
- Dokumentation avseende koncernmässiga "automatbokningar" i koncernredovisningssystemet behöver förstärkas.

4.2. Intern kontroll

4.2.1. *Avtalshantering moderbolag*

Avtalshanteringen har inte föranlett några väsentliga noteringar. Granskningen visar dock att det i vissa fall föreligger svårigheter att följa konsultfakturor till avrop från ramavtalen eller övriga avtal.

Avtal med Stadsledningskontoret finns upprättat för 2009.

4.2.2. *Löner moderbolag*

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

Vi har under hösten granskat ett urval pensionsavtal. Detta har, i ett fall, föranlett att bolaget arbetar med att göra en utredning huruvida bolaget måste justera deklarerationer för de kostnader som överstiger 10 prisbasbelopp eller 35 procent av den anställdes lön. Detta kommer att följas upp under bokslutet.

4.2.3. *Uppbördsdeklaration och momsdeklaration moderbolag*

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

4.2.4. *Bolagsformalia moderbolag*

Vi har inte noterat några väsentliga brister kopplade till efterlevnad av bolagsordning, fullmäktigebeslut, arbetsordningar, instruktion till vd, policys, etc.

4.2.5. *Övriga noteringar*

Lag om stopp för sk räntesnurror har trätt i kraft från och med 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

låg beskattad säljer svenska dotterföretag till ett annat svenskt dotterföretag mot räntebärande revers. Stockholms Stadshus ABs bedömning är att det inte föreligger några reverser som träffas av lagstiftningen.

5. Bedömningar dotterbolagen

5.1. Allmänna noteringar

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

5.2. Bostadsförmedlingen

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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 17,6 mkr att jämföra med budgeten för perioden som uppgår till 5,3 mkr. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre kostnader än budgeterat för IT-drift, PR och reklam, samt konsulter. Intäkterna överstiger budget med ca 4 mkr. Liksom tidigare redovisar således Bostadsförmedlingen väsentligt högre positivt resultat än budgeterat.

Intern kontroll

Inga väsentliga brister har noterats av bolagets revisor beträffande den interna kontrollen. Alla rekommendationer från tidigare år utom en är åtgärdad. Kvarvarande rekommendationer avser ökad kontroll avseende attest av bokföringsorders, samt rutiner kopplade till dokumentation vad gäller representation och resor.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Bolagets revisor har inte bedömt några särskilda risker inför årsbokslutet.

5.3. AB Familjebostäder

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Ej helt rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

Delårsbokslut

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 1 149 mkr jämfört med budgeterade 26 mkr för perioden. Avvikelsen beror främst på resultat av fastighetsförsäljningar om 893 mkr, samt lägre underhållskostnader än budgeterat.

Skattekostnaden för perioden är för hög med 23 mkr. Detta eftersom justering av schablon-skatten ej har skett för icke skattepliktiga reavinsten vid avyttring av dotterbolaget AB Vitgatan. Korrigeringskommer att ske till årsbokslutet. I förhållande till bolagets totala resultat är avvikelserna inte att betrakta som så väsentliga att bokslutet inte skulle anses rättvisande (ca 2 procent).

Extern värdering av fastigheter har ej skett i delårsbokslutet. Det finns inga indikationer på att väsentliga nedskrivningsbehov föreligger. Till årsbokslutet planeras inga externa värderingar utan värdering kommer att ske i egen regi med stöd av Datschas verktyg.

Intern kontroll

Rekommendationer från tidigare år är antingen helt eller delvis åtgärdade. Fyra nya rekommendationer har tillkommit. Dessa gäller:

- Attest av manuella bokföringsordern
- Avslut av projekt i redovisningen (påbörjande av avskrivningar bör ske tidigare i vissa fall)
- Dokumentation av avstämningar
- Systemutvecklingsprocess för Visma och Invoice Manager bör standardiseras och dokumenteras

Företagsledningen har angett vilka åtgärder som kommer att vidtas för att åtgärda bristerna.

Tvister

En tvist föreligger avseende bolagets avtal med STOKAB om byggnation av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband). Klagande, Svenska Fibernät, har vunnit i såväl Länsrätt som Kammarrätt. Prövningstillstånd har inte beviljats i Regeringsrätten. Enligt uppgift från bolagen förbereds ny upphandling. Ekonomiska konsekvenser av detta har inte kunnat fastställas.

Därutöver har Kammarrätten i en laglighetsprövning meddelat att kommunfullmäktiges grundbeslut från 2005 upphävs, angående handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet. Ärendet är ännu inte avgjort i regeringsrätten. Kommunfullmäktige har fattat ett nytt i lagkraftvunnet beslut om utbyggnad av kanalisation. Vad detta beslut faktiskt innebär har inte fastställts.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses i årsbokslutet.

5.4. St Erik Markutveckling AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Delårsbokslutet bedöms av bolagets revisor vara väl dokumenterat och genomarbetat.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 6 mkr (föregående år 3 mkr) att jämföra med budgeterade minus 1 mkr. Omsättningen uppgår till 54 mkr (föregående år 51 mkr), varav G-

Mästaren står för 52 mkr. Några väsentliga brister i redovisningen har inte noterats. Ökningen av intäkterna beror främst på att nya hyreskontrakt har tecknats med Vitvarubolaget och Carlsberg.

En reserv om 7,5 mkr gjordes i 2008 års bokslut för eventuellt saneringsbehov av oljetank. Reserveringens storlek bör omprövas till årsbokslutet.

En ny extern värdering kommer att ske av fastigheterna inför årsbokslutet 2009.

Intern kontroll

Granskningen har inte påvisat några väsentliga brister i den interna kontrollen. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig. Noteringar om förbättringar i den interna kontrollen har främst gjorts kopplat till attest och dokumentation av bokföringsorders.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.5. Svenska Bostäder AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Ej helt rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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 för perioden till 2 549 mkr (föregående år 2 409 mkr) inklusive jämförelsestörande poster om 2 505 mkr (2 221 mkr). Jämförelsestörande poster avser främst avyttring av fastigheter.

Slutkostnadsprognos för byggprojektet Vällingby Centrum uppgår till 2 939 mkr jämfört med 2 965 mkr i årsbokslutet 2008. En fullständig och förnyad värdering kommer att göras inför årsbokslutet. Per augusti 2009 var 100 procent av projektkostnaderna upphandlade och 98 procent av butiksytorerna uthyrda.

Intern kontroll

Bolagets revisorer bedömde föregående år den interna kontrollen som "ej helt tillräcklig". Bedömningen baserades 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 grundade sig bedömningen på noterade brister i samband med konverteringen av hyressystemet. Den ändrade bedömningen år 2009 baseras främst på att bolaget vidtagit åtgärder för flertalet av de rekommendationer som avsåg IT-säkerhet.

Från tidigare år förelåg 18 rekommendationer från revisionen. Av dessa har 6 inte åtgärdats, 3 har delvis åtgärdats och 9 har åtgärdats.

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

- IT-säkerhet

- Hantering och avstämning av moms
- Bokslutsprocessen

Tvister

Se under rubriken "Tvister" Familjebostäder.

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).

5.6. AB Stockholmshem

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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 1 324 mkr (föregående år 2 651 mkr) och årsbudgeten till minus 112 mkr. Avvikelsen mellan utfall och budget förklaras främst av resultat vid försäljning av fastigheter, 1 012 mkr (föregående år 2 404 mkr), som ej är budgeterade.

Slutavräkning med St Erik Liv avseende pensionsskuld har skett under år 2009. Detta har medfört en positiv effekt om 145 mkr.

Bolaget har inte identifierat några nedskrivningsbehov i pågående projekt i samband med delårsbokslutet. I samband med årsbokslutet kommer Bolaget att upprätta dokumenterade värderingar vad gäller fastigheter och projekt.

Liksom föregående år noteras att det finns dotterbolag som redovisar negativa resultat i den omfattning att eget kapital förbrukas. År 2009 gäller detta dotterbolaget ASignalen S5 AB. Frågan behöver snarast hanteras för att säkerställa efterlevnad av aktiebolagslagens krav.

Intern kontroll

Totalt sett bedömer bolagets revisorer den interna kontrollen som tillräcklig. Samtliga av de rekommendationer som påtalats tidigare år är åtgärdade alternativt föremål för ett pågående åtgärdsarbete. Bland kvarstående noteringar finns bl a följande områden:

- Dokumentation av bokslutsprocessen
- Beräkningsmodell för uttagsbeskattning av moms bör ses över.

Tvister

Se under rubriken "Tvister" Familjebostäder.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker har noterats inför årsbokslutet. Värdering av fastigheter och projekt är en väsentlig revisionsfråga i årsbokslutet.

5.7. Micasa

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Ej helt rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej helt tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutsdokumentationen bedöms som tillfredsställande.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 13 mkr för perioden (föregående år 42 mkr) jämfört med budgeterade minus 92 mkr. Avvikelsen förklaras främst av lägre underhållskostnader än budgeterat. Många planerade projekt har försenats och planeras att genomföras under tertial 3.

Liksom tidigare år konstateras att bolaget bör förstärka sin process vad gäller att slutföra projekt i redovisningen. Eftersläpning i redovisade avskrivningar föreligger till viss del pga noterade brister.

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

Från tidigare år finns två rekommendationer kvar. En är delvis åtgärdad och avser rutiner för avstämning av moms, den andra är inte åtgärdad och avser brister i bolagets rutiner vad gäller att slutföra projekten i redovisningen i tid.

Under 2009 har tre nya rekommendationer tillkommit. Dessa avser:

- Attest av ankomstregistrerade fakturor i delårsbokslutet
- Dokumentation av programändringsrutiner i Visma Purchase Manager
- Uppföljning av genomförda projekt med efterkalkyler sker inte i tillfredsställande omfattning

Tvister

En tvist uppkom under 2008 mellan Micasa och Andersson Company Byggnads AB där Andersson Company Byggnads AB ansåg att LOU inte följts av Micasa. Per 2008-12-31

reserverades halva beloppet som stämningen avsåg, 1,6 mkr. Per 2009-08-31 har resterande belopp reserverats och reserven uppgår därmed till 3,2 mkr.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av fastigheter och pågående projekt har inte skett per 2009-08-31. Bolagets bedömning är att det inte föreligger några indikationer på nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet.

5.8. Globe Arena Fastigheter AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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.

Globe koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om minus 40 mkr (föregående år - 57 mkr) för perioden att jämföra med budgeterade minus 43 mkr.

Jämförelse med föregående års resultat är inte tillämplig då stora strukturförändringar skett i koncernen. Den 1 oktober 2008 överläts Stockholm Globe Arena AB till AEG Facilities Inc för en köpeskilling om 3 mkr baserat på visst eget kapital. Under 2008 förvärvades Stockhome Förvaltnings AB för en köpskilling om 48,6 mkr.

Projektet med den nya arenan är i projekteringsfas. Genomförandebeslut väntas i november månad. Projektet kommer att drivas i bolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB. Per 31 augusti 2009 är 56 mkr aktiverat i projektet.

Intern kontroll

Bolagets revisorer har bedömt den interna kontrollen som tillräcklig. Främst noteras att bolagets rutiner vad gäller projekthantering behöver formaliseras och dokumenteras.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av anläggningstillgångar är en väsentlig fråga inför årsbokslutet.

5.9. SISAB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Ej helt rättvisande	Ej helt rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutsprocessen bedöms vara tillfredsställande. År 2007 och 2008 har bolaget inte gjort periodiseringar i den omfattning som krävts för att erhålla omdömet "rättvisande" delårsbokslut. För år 2009 gör bolagets revisorer bedömningen att delårsbokslutet är rättvisande.

Resultatet efter finansnetto uppgår till ca 38 mkr för perioden (föregående år 89 mkr) att jämföra med budgeterade minus 39 mkr. I resultatet ingår övriga rörelseintäkter om 160 mkr (föregående år 34 mkr) jämfört med budgeterade 35 mkr. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre underhållskostnader, lägre driftskostnader och bättre finansnetto än budgeterat.

Intern kontroll

Bolagets revisor bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. Samtliga rekommendationer från föregående år, utom en, är åtgärdade. Rekommendationen avser kontroll över behörighetsstrukturen i hyresaviseringssystemet. Det har inte tillkommit några nya väsentliga noteringar vid årets granskning av intern kontroll.

Tvister

En tvist föreligger sedan år 2008 med Andersson & Co. Tvisten gäller att SISAB anser att Andersson & Co har fakturerat SISAB mer än vad avtalet anger. Förhandlingar pågår mellan bolagen.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.10. Stockholms Stads Parkerings AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Kvaliteten på bokslutsdokumentationen bedöms vara god. Delårsbokslutet bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 31 augusti 2009.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 17 mkr (31 mkr föregående år) att jämföra med budgeterade 8 mkr. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre underhållskostnader än budgeterat.

Intern kontroll

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen i bolaget är tillräcklig. Inga väsentliga brister har noterats i granskningen och inga rekommendationer kvarstår från tidigare år. Utveckling av rutiner vad gäller attest av bokföringsorders kommer fortsatt att diskuteras under tertial 3.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

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

5.11. Stockholms Business Region AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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 5 mkr (föregående år 5 mkr) att jämföra med budgeterade 0 mkr. Avvikelsen förklaras, liksom föregående år, främst av ökad försäljning av Stockholmskortet.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. Det finns inga rekommendationer från revisorerna från tidigare år. Tre rekommendationer har tillkommit under 2009, dessa avser:

- Rutiner kring attest av manuella bokföringsorders
- Rutiner för uppföljning av förändringar i grunddata i leverantörsregistret
- Rutiner för uppföljning av förändringar i grunddata i löneregistret

Twister

Twist föreligger avseende avgångsvederlag med tidigare anställd. Twisten kommer troligtvis upp i tingsrätten under hösten 2009. Någon reserv avseende detta har inte bokförts i delårsbokslutet.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

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

5.12. Stockholm Vatten AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Ej rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 50 mkr för perioden (föregående år 53 mkr) att jämföra med budgeterade 28 mkr.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. Samtliga rekommendationer från föregående år är åtgärdade. Tre nya rekommendationer har tillkommit under 2009. Dessa avser:

- Investeringsprocessen behöver förstärkas med bättre rutiner för uppföljning av investeringsprojekt
- En genomgång bör ske av anläggningsregistret då det förekommer negativa poster i detta. Stickprovsvis granskning visar att dessa synes vara hänförliga till bl a bidrag och krediteringar.
- Rutiner för sluttest av ankomstregistrerade leverantörsfakturer bör förstärkas i samband med bokslut

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

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

5.13. Stockholms Hamn AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Ej helt tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande. Bokslutsdokumentationen behöver dock förstärkas för vissa poster, främst interimsposter. Vidare är dokumentationen av bolagets koncernelimineringar undermålig. Outredda differenser föreligger i eget kapital mellan ingående och utgående balans.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 44 mkr (föregående år 84 mkr) att jämföra med budget om 17 mkr för helåret. Rörelsekostnaderna har ökat i koncernen med 37 mkr jämfört med samma period föregående år. Av denna ökning avser Volvo Ocean Race 33 mkr. En särskild rapportering kommer att ske från bolaget till Stockholms Stadshus AB beträffande Volvo Ocean Race.

Bolagets revisorer har uppmanat bolaget att utreda eventuella skattemässiga aspekter som behöver hanteras kopplade till Volvo Ocean Race.

Intern kontroll

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen är "ej helt tillräcklig". Bristerna är främst hänförliga till inköpsprocessen och bedöms inte vara av karaktären att bolagets redovisning inte återger en korrekt bild av bolagets resultat och ställning. Stickprovsgranskning av leverantörsfakturer mot avtal visar att avtalshanteringen inte fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Revisorerna anser att det är av yttersta vikt att den interna kontrollen stärkas inom detta område, inte minst mot bakgrund av att anläggningsbranschen under de senaste åren varit en utsatt bransch vad gäller oegentligheter. Det noteras att en av bolagets leverantörer under hösten blivit föremål för en ekobrottsutredning, varvid även Stockholms Hamn om beställare blivit involverad. Det bör dock noteras att bolaget inte själva identifierat några felaktigheter vad gäller dessa inköp.

Uppföljning av rekommendationer från tidigare år visar att av tre rekommendationer så har två åtgärdats och en delvis åtgärdats. Den delvis åtgärdade rekommendationen avser avstämningar av redovisad moms mellan deklarationer och huvudbok.

Nya rekommendationer som lämnas till bolaget år 2009 är bl a:

- När projekt avslutas behöver process för analys av avvikelser förstärkas.
- Inventering av anläggningstillgångar behöver ske. Senaste inventeringen gjordes år 2006.
- Ekonomihandboken behöver gås igenom och uppdateras.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.14. AB Stokab

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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 101 mkr) att jämföra med budgeterade 94 mkr. Intäkterna är 19 mkr högre än budget samtidigt som kostnaderna är 13 mkr lägre än budget. Avvikelsen på intäktssidan beror på högre orderingång än förväntat. Kostnaderna är lägre för såväl drift och personal som avskrivningar och finansnetto.

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.

Rekommendationer från tidigare år är åtgärdade. Fyra nya rekommendationer har tillkommit under året gällande intäktsredovisning, pensionsprocess, bokslutsprocess och IT-miljö.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av anläggningstillgångar (impairment test) och bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov bedöms vara en väsentlig redovisningsfråga i årsbokslutet. Beräkningar av nedskrivningsbehov planeras till november månad.

5.15. Stockholms Stadsteater AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Ej rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

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

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 131 mkr (föregående år minus 128 mkr) att jämföra med budgeterade minus 210 mkr för helåret. Stadsteatern har under året haft en beläggning på 92,6 procent vilket är rekordhøgt.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen i allt väsentligt fungerar tillfredsställande. Det finns inga kvarstående rekommendationer från tidigare år. Fem nya rekommendationer har tillkommit i 2009 års granskning. Bl a gäller detta rutiner kring:

- Hanering av handkassor
- Matchning av faktura mot order
- Förändringar av grunddata i leverantörsregistret
- Attest av manuella bokföringsorders
- Inläsning/bokföring av kassarapporter

Tvister

Skatteprocess avseende kulturmoms och avdragsrätt för momsen har bedrivits sedan flera år tillbaka. Återbetalningar har skett sedan år 2006 med slutreglering 2008. Överklagan till Länsrätten skall inlämnas beträffande Skatteverkets beslut om att yrkade avdrag för tidigare års moms inte beviljas.

Upphovsrättstvist föreligger med musikföretaget Universal avseende musiken i produktionen "De tre musketörerna". Ingen reserv för detta redovisas i delårsbokslutet. I prognosen för helåret har beaktats en viss reserv för detta.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisor.

5.16. St Erik Livförsäkring AB

Bedömning	2009	2008	2007	2006
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Ej bedömd	Ej tillämpligt
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej tillämpligt

Delårsbokslut

Bolaget har upprättat ett komplett bokslut per 31 augusti 2009. Samtliga konton är avstämnda på ett tillfredsställande sätt.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 268 mkr (föregående år minus 5 mkr) att jämföra med budgeterade 16 mkr. Under 2009 har återstående åtaganden i kundföretagen försäkrats. Intäkterna uppgår till 809 mkr och kostnaderna till 580 mkr för perioden. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att man vid budgeteringstillfället antog att kvarvarande pensionsåtaganden skulle kunna försäkras under slutet av 2008. Värdet av placeringstillgångarna har också stigit mer i värde än försäkringsåtagandet.

Intern kontroll

Bolagets oberoende granskningsfunktion (KPMG) avgav under år 2008 en rapport avseende den interna kontrollen i bolagets kärnprocesser. Nivån bedömdes som tillfredsställande. 2009 års granskning kommer att ske under slutet av år 2009.

Bolaget har genomfört en riskanalys i samverkan med konsult. Främsta bristen bedöms vara att felaktiga pensionsbelopp betalas ut. Detta främst på grund av bristfälliga uppgifter som identifierats i SPPs grunddataregister (pensionsadministratör är SPP).

Rekommendationerna från tidigare år är åtgärdade under 2009 utom med avseende på redovisning av över- och underkurser på obligationsinnehav. Enligt uppgift kommer införandet av systemstöd att underlätta hanteringen från och med slutet av år 2009.

Sammantaget bedömer bolagets revisorer den interna kontrollen som tillräcklig.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

5.17. St Erik Försäkring AB

Bedömning	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	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 17 mkr (föregående år 12 mkr) att jämföra med budgeterade minus 1 mkr. Avvikelsen mot föregående år och budget förklaras främst av lägre skadekostnader.

Intern kontroll

Bolagets revisorer bedömer att den interna kontrollen inom bolaget är tillräcklig. Trots att bolaget är relativt litet bedöms arbetsfördelningen som god. Bolaget har även en oberoende granskningsfunktion (KPMG) som rapporterar till styrelsen minst en gång per år.

Sex rekommendationer har lämnats av revisorerna år 2009 i syfte att förstärka den interna kontrollen. En viktig rekommendation gäller förstärkt dokumentationsstöd för skaderegleringar. För närvarande dokumenteras underlag till bokföring av skador i olika exceldokument. Implementation av systemet INSMAN till fullo skulle förstärka den interna kontrollen. Bland övriga rekommendationer framgår bl a behov av förstärkningar i bokslutsprocessen, hantering av verifikationsnummerserier så att dessa är förenliga med bokföringslagen, attest av bokföringsordres och dokumentation av balanskontoavstämningar.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

5.18. Utrednings- och statistikkontoret

Bedömning	2008	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Ej bedömt
Intern kontroll	Tillräcklig	Ej bedömt

Delårsbokslut

Utrednings- och statistikkontoret har bedrivit sin verksamhet för andra året i bolagsform. Bolaget budgeteras omsätta ca 38 mkr helåret 2009 och budgeterar med ett resultat om 0 mkr. Redovisat resultat efter finansiella poster uppgår till 2 mkr för perioden januari till och med augusti 2009.

Intern kontroll

Bolagets revisor bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig. En viktig del i utvecklingen av den interna kontrollen är pågående implementering av nytt tid- och projektredovisningssystem. Från år 2008 finns två kvarstående rekommendationer som delvis åtgärdats. Dessa avser dokumentation av rutiner för projektuppföljning och bokslutsprocess.

År 2009 har ytterligare fyra rekommendationer lämnats, beträffande:

- Implementation av rapporteringsverktyg med projektredovisningsrutiner
- Avstämning av projekten mot faktiska kostnader
- Efterlevnad av attestpolicy
- Dualitet vid upprättande av bokföringsorders

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

Stockholm den 12 oktober 2009

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor