

Rapport över revision av delårsbokslut

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2005

Datum 2005-09-30

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed och revisionsinstruktion från Stockholms Stadsbus AB för räkenskapsåret 2005.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Bolagets arbetssätt är väl inventerat, där alla i personalen vet vad som ska göras och när. Arbetssättet är i många fall upplagda i olika former av excel-mallar, där det är ett begränsat systemstöd. Processen har hög andel manuella inslag som gör den tidskrävande och mindre effektiv ur ett kontrollperspektiv. Det är vår bedömning att det inte har påverkat den slutliga kvaliteten i bokslutet.

Vänligen notera att nedanstående uppställning inte direkt kan spåras in till rapportpaketet. Det följer av att bolaget internt arbetar med en funktionsindelad uppställning, vilken deras årsredovisning, samtliga interna analyser och operativa styrning utgår ifrån. Vid upprättandet av rapportpaketet skapar bolaget en "brygga" från sitt funktionsindelade resultat till det rapporterade kostnadsslagindelade. Denna brygga är granskad i samband med genomgången av rapportpaketet. Vårt analysarbete tar emellertid sin utgångspunkt i den interna uppställningen.

<i>Resultaträkning (mkr)</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2005</i>
	<i>Jan-aug</i>	<i>Jan-aug</i>	<i>Jan-dec</i>	<i>Jan-dec</i>
	<i>utfall</i>	<i>utfall</i>	<i>Budget</i>	<i>Prognos 2</i>
Hysesintäkter	1 255	1 237	1 889	1 881
Övriga intäkter	16	19	31	32
Fastighetskostnader	-785	-759	-1 272	-1 273
Driftöverskott	486	497	648	640
Av-/nedskrivningar	-165	-128	-197	-250
Adm- och förs.kostn	-48	-50	-68	-77
Rörelseresultat	273	319	383	313
Finansnetto	-131	-150	-251	-201
Resultat före fastiget	6	21	0	0
Resultat före skatt	148	190	132	112

<i>Balansräkning (mkr)</i>	<i>2005-08-31</i>	<i>2004-08-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Materiella anl.tillg	9 780	9 438	9 551
Finansiella anl.tillg	10	12	11
Omsättningstillg	66	177	218
Summa tillgångar	9 856	9 627	9 780
Eget kapital	3 229	3 139	3 126
Avsättningar	242	216	239
Långfristiga skulder	5 517	5 500	5 475
Kortfristiga skulder	868	772	940
Summa EK & skulder	9 856	9 627	9 780

Bolagets hyresintäkter har påverkats av såväl ökningar som minskningar jämfört med föregående år. Ökningarna följer av hyreshöjningar om i snitt 2,48% på bostäder och hyrestillskott i och med förvärv. Effekten av ökningen dämpas dock av bortfall av hyror i och med försäljningar av barnstugor och servicehem, samt ökade hyresreduktioner till följd av ombyggnationer.

Fastighetskostnader har ökat inom samtliga områden, drift, underhåll och fastighetsskatt/markavgifter jämfört med föregående år. Ökningen i driften förklaras av uppvärmningskostnaderna, som ökat pga höjda priser och en kall senvinter. Ökningen i underhåll jämfört med föregående år i enlighet med lagda planer, utfallet per augusti är dock lägre än budget. Ökade avgifter och skatter följer av bolagets ökning i bestånd och höjda taxeringsvärden.

Avskrivningar ökar i och med bolagets ökade bestånd. Den huvudsakliga förklaringen till ökningen under perioden följer av en nedskrivning på tre pågående projekt om 31 Mkr (se rubrik 3 nedan för vidare information.)

Finansnettot har förbättrats både mot föregående år och budget till följd av den generella räntenedgången. Detta trots en högre belåning som följer av bolagets omfattande nybyggnation.

Nybyggnationen är den huvudsakliga förklaringen till ökningen i materiella anläggningstillgångar. Större förändringar jämfört med bokslutet 2004 avseende byggnader & mark följer av förvärvet av fastigheten Jordgubben (45 Mkr), slutförd nyproduktion i Hammarby sjöstad (22 Mkr), ombyggnationer i form av upprustning av smalhus och sopsugar. Den största förändringen berör emellertid pågående ny- och ombyggnation och där merparten berör nyproduktion (1251 Mkr). I denna ökning är 53 Mkr hänförligt till de nyförvärv som bolaget har gjort under sommaren i form av två nya dotterbolag, Bostads AB Hammarbygård och AB Årstablick. Värdet avser tomträttigheter med tillhörande exploateringsrättigheter (se punkt 3 nedan för tillkommande information). Övriga investeringar i nyproduktion under 2005 uppgår till 186 Mkr (före nedskrivningar), varav 179 Mkr berör sex projekt. Tre av dessa projekt omfattas av ovan nämnd nedskrivning. I övrigt har inget anmärkningsvärt framkommit vid vår uppföljning av projekten.

Nedgången i omsättningstillgångarna förklaras i huvudsak av minskade interna fordringar och nedgång i likvida medel. Likvida medel har bl.a. belastats med ovan nämnda förvärv.

Belåningen har, som nämnts ovan, ökat i och med bolagets omfattande ny- och ombyggnationer.

3 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget har tagit till sig gällande instruktioner och vi har inte funnit något i vår granskning som medför något ytterligare att rapportera avseende använda redovisningsprinciper jämfört med noteringar gjorda i avrapporterat planeringsmemo. Det vill säga att bolaget inte följer RR 27 respektive RR 29 fullt ut.

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år.

Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor.

Per augusti 2005 har bolaget redovisat en nedskrivning om 31 Mkr avseende tre pågående nybyggnationsprojekt (Harholmen , Bogsätra/Iljälsätra, Bäverdalen). Nedskrivningsbehovet har uppstått till följd av fördyrade byggnationskostnader och försämrade kalkylförutsättningar avseende hyresnivåerna. Ursprunglig kalkyl utgick ifrån 1 325 kr/kvm och efter slutförda förhandlingar hamnar hyran på 1 100 kr/kvm.

Nedskrivningsbehovet baseras sig på bolagets nuvarande uppskattning av utfallet för dessa byggnationer. Dock skall noteras att det anses föreligga betydande osäkerheter rörande den slutliga produktionskostnaden med avseende på den nuvarande upparbetsgraden i projekten samt att projekten drivs genom delad entreprenad. En fortsatt diskussion och uppföljning kommer att ske för att kunna fastställa ett slutligt belopp inför årsbokslutet.

Under semestern har bolaget förvärvat två dotterbolag, AB Årstablick och Bostads AB Hammarbygård. Per 2005-08-31 uppgår den totala köpeskillingen till 19 Mkr. Bolaget har i bokslutet hanterat effekten av förvärven genom en koncernbekning, där förvärven inklusive övertvärden redovisas som pågående arbete med en total effekt om 53 Mkr. Den nämnda hanteringen i rapporteringen

är avstämd med Stadshuset och det är vår bedömning att det inte föreligger några materiella fel klassificeringar.

Bolaget gör inte fullständigt periodiserade bokslut löpande under året. Balanser som oljelager, osäkra kundfordringar, semesterlöneskuld och särskild löneskatt stäms av endast årsvis. Vi har för dessa balanser inte kunnat ta del av några avstämningar, men utifrån analyser och diskussioner gör vi bedömningen att det inte har haft någon materiell effekt på rapporteringen.

Konsolideringen upprättas i en Excel-mall. Dokumentation av förekommande eliminerings- och andra koncernbokningar är mycket begränsad. Några verifierade underlag finns inte att tillgå. Beloppen har gått att härleda, men det är vår synpunkt att inför årsbokslutet bör dokumentation finnas för samtliga koncerntransaktioner.

AB Stockholmshems dotterbolag Västertorps Energi AB innefattar koncernens sju största värmeanläggningar och ca 98 % av intäkterna avser internfakturerings. Vid vår granskning har det framkommit att bolaget ligger efter med sin fakturering med några månader. Via reserveringar blir resultatet korrekt i bokslutet, men i enlighet med god redovisningssed bör faktureringen inte dröja utan upprättas så snart det kan ske.

4 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Vi har inte noterat några konstaterade avvikelser över 5 Mkr.

5 Utestående frågor

Uppskjuten skatt är en väsentlig post i bolagets balansräkning där avstämning endast sker i samband med årsbokslutet. Detta är en post som kommer att följas upp och då även specifikt effekten av gjorda förvärv.

6 Skattefrågor

I enlighet med god revisionssed har vi granskat bolagets momsavstämningar. Avstämningsarbetet är inte färdigställt vid detta avrapporteringstillfälle, utan

uppföljning är nödvändig fram till årsbokslutet. Vi kan således inte i dagsläget uttala oss om eventuella felaktigheter eller utestående skatterisker.

7 Övrigt

Övriga väsentliga förhållanden som ni anser att koncernledningen och/eller koncernrevisorerna/lekmannarevisorerna bör erhålla information om.

Vår granskning föranleder inget att rapportera inom detta område.

8 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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

9 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för delårsbokslut.

Sammanfattande revisionsrapportering ska undertecknas och bifogas enligt instruktion.



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand