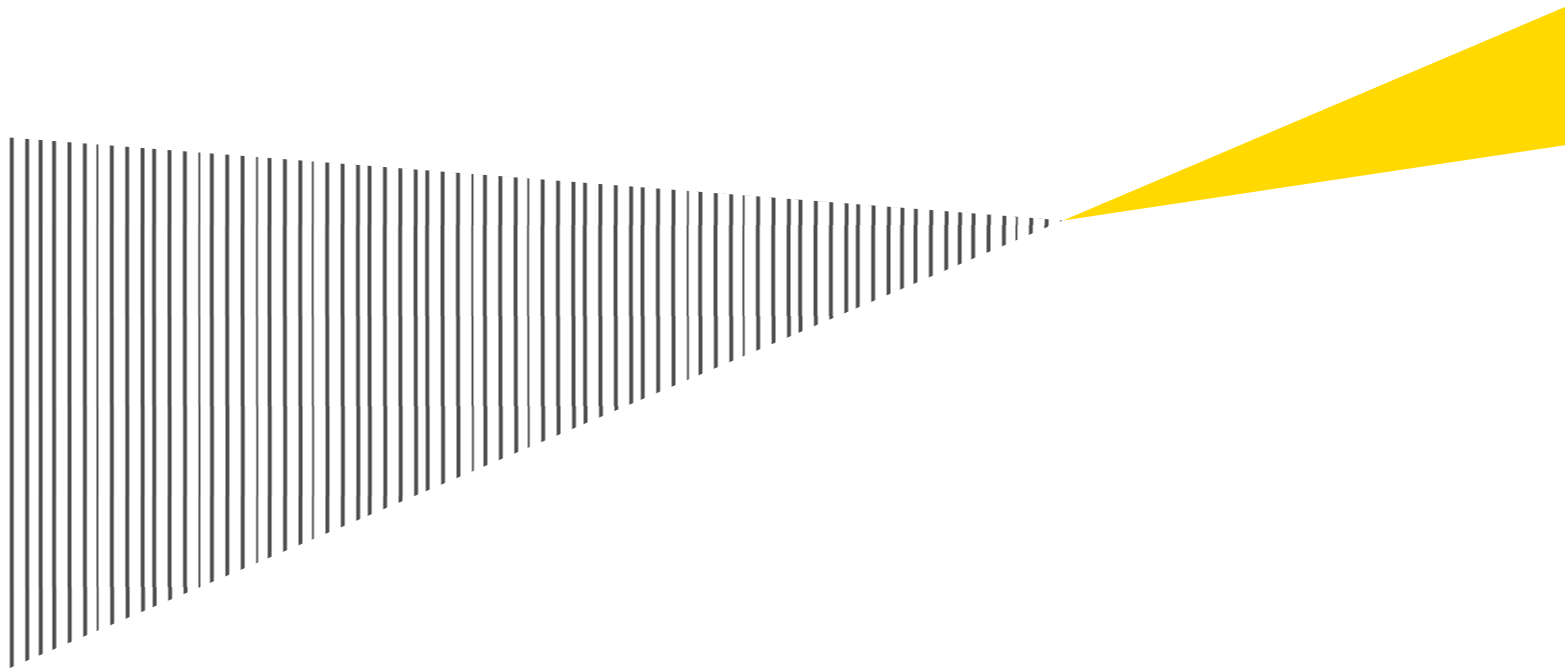


SLUTGILTIG VERSION



Stockholms Stadshus AB

Granskning av delårsbokslut per 31 augusti
2011 och intern kontroll för verksamhetsåret
2011

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	6
4.1. Delårsbokslutet.....	6
4.2. Intern kontroll.....	8
4.2.1. Bokslutsprocessen	8
4.2.2. Avtalshantering moderbolag	9
4.2.3. Löner moderbolag	9
4.2.4. Uppbördsdeklaration och momsdeklaration moderbolag .. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.2.5. Bolagsformalia moderbolag	9
5. Bedömningar dotterbolagen	9
5.1. Allmänna noteringar	9
5.2. Bostadsförmedlingen.....	9
5.3. AB Familjebostäder	10
5.4. St Erik Markutveckling AB	11
5.5. Svenska Bostäder AB	12
5.6. AB Stockholmshem	13
5.7. Micasa Fastigheter AB	14
5.8. Globe Arena Fastigheter AB	14
5.9. SISAB.....	15
5.10. Stockholms Stads Parkerings AB	16
5.11. Stockholms Business Region AB	16
5.12. Stockholm Vatten AB.....	17
5.13. Stockholms Hamn AB.....	18
5.14. AB Stokab.....	19
5.15. Stockholms Stadsteater AB	19
5.16. St Erik Livförsäkring AB	20
5.17. St Erik Försäkring AB	20
5.18. Utrednings- och statistikkontoret	21

1. Inledning

I denna rapport redovisas resultatet av Ernst & Youngs översiktliga granskning av delårsbokslut per 31 augusti 2011 och löpande granskning av intern kontroll i Stockholms Stadshus AB koncernen.

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, samt upprättad koncerninstruktion och revisionsplan för räkenskapsåret 2011. 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 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

Av bilaga 1 framgår en sammanfattning av de bedömningar som vi har gjort.

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. Förbättringsområden i form av rekommendationer noteras främst vid Micasa, Familjebostäder och Hamnen. Många bolag är projektintensiva och rekommendationer kring projektredovisning är vanligt förekommande. Totalt uppgår antalet rekommendationer till 44 st jämfört med 38 vid årets ingång (se tabell efter punktlistan).
- En ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag gäller från 1 januari 2011. En viktig förändring jämfört med tidigare lagstiftning är att bolaget numera skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det är viktigt att varje bolag och koncernstyrelsen bevakar att varje beslut som fattas i berörda bolag kan motiveras enligt affärsmässiga principer. Vidare är det viktigt att bolaget på ett tydligt sätt styr verksamhet och ekonomi mot de avkastningskrav som fastställts.
- Underkoncernernas koncernbokslut behöver i vissa fall redovisas med ökad noggrannhet. En korrigerig av en skattekostnad som bokförts i underkoncernen för Familjebostäder kommer att belasta resultatet för 2011 med 20 mnkr. Det föreligger inga väsentliga differenser ur ett koncernperspektiv men processerna kan förstärkas. Frågan har fortsatt fokus av koncernledningen och koncernrevisionen 2011. Redovisning av kassaflöden och skatt i koncernen behöver man fortsatt ha fokus på i förbättringsarbetet.

- För att kunna redovisa korrekta koncernresultat är det även fortsättningsvis av avgörande betydelse att dotterbolag som innehar fastigheter med övervärden i koncernen rapporterar in externa avyttringar av fastigheter genom uppdatering av de specifikationer över fastigheter som gällde vid tidpunkten för de minoritetsförvärv som Stockholms Stadshus AB gjort från Stockholms stad.
- 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.
- Det noteras att ett antal tvister/rättsprocesser föreligger i koncernbolagen, bl a i Stockholms Hamnar och Stockholm Vatten. De ekonomiska effekterna av de framtida utfallen av tvisterna är svåra att bedöma. Utifrån den information som finns i samband med delårsbokslutet bedöms tvisterna vara bokförda i enlighet med god redovisningssed.
- Vid granskningen noteras att kostnader för GS IT överstiger budget i flera bolag.

	Rekommendationer från revisorerna				
	Vid årets ingång	Åtgärdade	Delvis åtgärdade	Nya rekommendationer	Vid granskningens utgång
Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	2	2	0	3	3
Familjebostäder	4	1	0	2	5
Micasa	8	2	2	2	8
Stockholm Business Region	0	0	0	0	0
SISAB	1	1	0	2	2
Stokab	1	1	0	3	3
Stockholm Globe Arena	0	0	0	0	0
Stockholm Parkering	0	0	0	0	0
Stockholms Vatten	2	0	1	0	2
Stockholms Hamnar	12	8	4	3	7
Stockholms Stadsteater	1	0	0	4	5
Stockholmshem	1	0	1	2	3
St Erik Försäkring	1	1	0	0	0
St Erik Markutveckling	1	0	0	4	5
St Erik Livförsäkring	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	4	3	1	0	1
Stockholms Stadshus koncernen	38	19	9	25	44

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

4. Bedömningar av moderbolaget och koncernen

Bedömning	2011	2010	2009
Moderbolag delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Moderbolag intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig
Koncern delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Koncern intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

4.1. Delårsbokslutet

Vi har genomfört en översiktlig granskning av resultat och ställning i Stockholms stadshus AB per 31 augusti 2011 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:

	2011-08	2010-08
Summering av bolagens resultat	743,3	4 223,0
Utdelning	-123,0	-30,9
Schablonskatt i T2 justering	158,0	187,0
Eliminering av internvinst vid interna fastighetsförsäljningar 2010	0,0	-3,1
Justering för differenser i eget kapital	-4,0	0,9
Eliminering obeskattade reserver	-0,4	-0,8
Av-/nedskrivningar övervärden förvärv av fastigheter	-20,4	-21,9
Koncernmässiga avskrivningar Familjebostäder/Micasa	0,5	0,5
Minoritetsintresse Stockholm Vatten AB	0,1	-1,0
Bortbokning av interna övervärden 2010	3,1	
Justeringar för fel bortbokning övervärde 2009-2010	3,7	
Justering för övervärde externa fastighetsförsäljningar under 2010		-216,0
Justering för övervärde externa fastighetsförsäljningar under 2011	-17,9	

Koncernmässig justering rearesultat USK	-2,3	
Koncernens resultat	740,9	4 137,6

Koncernens resultat för perioden är 740,9 mnkr (föregående år 4 138 mnkr). Summan av koncernbolagens resultat uppgår till 743,3 mnkr (föregående år 4 223 mnkr). Koncernelimineringarna uppgår till – 2,4 mnkr (föregående år -85,4 mnkr). Reavinsterna uppgår till 764 mnkr under perioden (föregående år samma period 5 316 mnkr). Kostnader för Stimulans för Stockholm uppgår till 557 mnkr för perioden (föregående år samma period 305 mnkr).

Elimineringsposterna brukar ha 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. Under 2011 har inte lika många fastighetsförsäljningar skett vilket märks på dotterbolagens resultat samt på de koncernmässiga justeringarna.

Under 2011 har dotterbolaget Utrednings- och statistikkontoret AB avyttrats till en extern part. Köpeskillingen uppgick till 24,7 mnkr och det bokförda värdet i moderbolaget uppgick till 0,1 mnkr, vilket resulterade i en reavinst om 24,6 mnkr. I koncernen uppgick det egna kapitalet i USK till 2,4 mnkr efter en utdelning om 5 mnkr till moderbolaget. Den koncernmässiga vinsten uppgår till 22,2 mnkr. I enlighet med koncernens principer har eliminering skett som om bolaget avyttrades på årets första dag.

I årsbokslutet 2010 redovisade Familjebostäder en sen justering av skatten efter att koncernens redovisning var stängd. Felet var inte så stort att koncernrevisionen begärde att koncernbokslutet skulle ändras. Detta innebär att det föreligger en korrigeringspost i koncernens delårsbokslut om 3,7 mnkr.

Den administrativa hanteringen avseende varje års internöverlåtelse av fastigheter är omfattande och kräver rapportering från bostadsbolagen i koncernen till Stadshus AB vid varje bokslutstillfälle. För år 2010 bedömdes dokumentationen av elimineringsposterna som tillfredsställande, men det fanns vissa brister då dotterbolagen hade rapporterat in fel belopp i viss omfattning. Det krävs således en kontinuerlig dialog mellan Stadshus ABs ansvarige för koncernredovisningen och dotterbolagen för att även fortsatt upprätthålla kvalitet i koncernredovisningen.

Det är också viktigt att respektive underkoncern tar ansvaret fullt ut för att säkerställa underkoncernernas resultat, ställning och eget kapital.

Avstämning av koncernens eget kapital

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

IB 2011	46 294
Utdelning till Staden	-750
Periodens resultat (januari – augusti)	741
UB	46 285

Avstämningen av eget kapital har inte föranlett några väsentliga noteringar.

Rekommendation:

- Respektive underkoncern behöver fullt ut ta ansvar för den koncernredovisning som upprättas i Cognos på underkoncernnivå.

4.2. Moderbolagets delårsbokslut

Moderbolagets delårsbokslut är dokumenterat på ett tillräckligt sätt.

Moderbolagets resultat före skatt uppgår till 348,1 mnkr varav 375,5 mnkr avser finansnetto (föregående år 271,2 mnkr för perioden, varav 291,4 mnkr avser finansnetto). Vår granskning av moderbolagets resultat och ställning i delårsbokslutet har inte föranlett några väsentliga noteringar.

4.3. Intern kontroll

4.3.1. Bokslutsprocessen

Den interna kontrollen kopplat till bokslutsprocessen bedöms som tillräcklig inom Stads-
hus AB.

4.3.2. Avtalshantering moderbolag

Granskningen av avtalshantering har skett och vi har granskat ett urval konsultkostnader mot avtal och avrop för moderbolaget. Granskningen har skett utan anmärkning.

4.3.3. Löner moderbolag

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

4.3.4. Bolagsformalia moderbolag

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

5. Bedömningar dotterbolagen

5.1. Allmänna noteringar

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

5.2. Bostadsförmedlingen

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 9 mnkr (9 mnkr föregående år) att jämföra med budgeten för perioden som uppgår till 3 mnkr. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre kostnader än budgeterat. Intäkterna är i nivå med föregående trots att antalet kunder i bostadskön har ökat från 320 tusen till 356 tusen personer. Detta beror främst på lägre avgifter för förmedling och köavgifter.

Intern kontroll

Inga väsentliga brister har noterats av bolagets revisor beträffande den interna kontrollen.

Två rekommendationer kvarstod vid årets ingång från föregående år. Dessa är båda åtgärdade. År 2011 har tre nya rekommendationer tillkommit. Bl a att större projekt, såsom Stockholm bygger, bör särredovisas. Vidare finns rekommendationer kopplade till intern kontroll i löneprocess och process för utbetalningar.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Bolagets revisor har inte bedömt några särskilda risker inför årsbokslutet.

5.3. AB Familjebostäder

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 396 mnkr (1 685 mnkr föregående år) jämfört med budgeterade 0 mnkr för perioden. Resultat efter finansiella poster, exklusive reavins-ter, uppgår till 99 mnkr för perioden 2011 och 167 mnkr för perioden 2010.

Extern värdering av fastigheter har ej skett i delårsbokslutet. Det finns inga väsentliga indikationer på att väsentliga nedskrivningsbehov föreligger. För fastigheten Torkhuset 1 bedöms dock ett eventuellt nedskrivningsbehov om ca 15 mnkr föreligga.

Till årsbokslutet planeras inga externa värderingar utan värdering kommer att ske i egen regi med stöd av Datschas verktyg. Detta är samma modell för värdering som föregående år.

Intern kontroll

Den interna kontrollen bedöms sammantaget som tillräcklig.

Fyra rekommendationer från tidigare år har följts upp inom ramen för granskningen. Tre av dessa är inte åtgärdade. De tre rekommendationer som inte åtgärdats avser attester och avstämningar.

Två nya rekommendationer har tillkommit år 2011. En avser att slutredovisning av investeringsprojekt sker för sent. Denna är delvis åtgärdad. Den andra avser otydligheter i delegationsordningen. Arbete pågår med att åtgärda båda dessa brister.

Tvister

En tvist föreligger avseende bolagets avtal med STOKAB om byggnation av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband). Klagande, Svenska Fibernät, har vunnit i såväl Läns-rätt som Kammarrätt. Prövningstillstånd har inte beviljats i Regeringsrätten.

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. Kommunfullmäktige har fattat ett nytt i lagakraftvunnet beslut om utbyggnad av kanalisation. Beslutet innebär att utbyggnaden skall ske på marknadsmässiga grunder.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses i årsbokslutet.

5.4. St Erik Markutveckling AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 5 mnkr (föregående år 7 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 2 mnkr. Omsättningen uppgår till 74 mnkr (föregående år 71 mnkr), varav 56 mnkr är hänförliga till Fastighets AB G-mästaren.

Bolaget har under 2011 ingått avtal för köp av fyra fastighetsbolag. Tre av dessa tillträds under 2011. Totala köpeskillingen beräknas till 1 205 mnkr varav köp av aktierna i KS Proveniens AB med fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 uppgår till 880 mnkr.

Fastigheten Södra Torn 1 kommer att avyttras till exploateringsnämnden under december 2011 inför ombyggnationen av Slussen. En uppdaterad värdering bör göras av fastigheten

Några väsentliga brister i redovisningen har inte noterats.

Intern kontroll

Granskningen har inte påvisat några väsentliga brister i den interna kontrollen. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Fem rekommendationer lämnas från revisorerna inför årsbokslutet gällande, uppdaterad värdering av uppskattad kostnad för sanering av oljebergrum, extern värdering av fastigheter och utredning av effekter av försäljning av Södra Torn 1.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.5. Svenska Bostäder AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig

Delårsbokslut

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

Resultatet efter finansiella poster uppgår för perioden till 361 mnkr (föregående år 3 029 mnkr) inklusive jämförelsestörande poster om 245 mnkr (2 987 mnkr). Jämförelsestörande poster avser främst avyttring av fastigheter. Budgeten för perioden är ett resultat om -83 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras främst av förbättrat driftsnetto. Detta förklaras i sin tur av lägre genomfört underhåll än budgeterat.

Den senast genomförda värderingen av Vällingby City visar på ett avkastningsvärde om 2 272 mnkr. Tidigare bokförd nedskrivning om 500 mnkr från årsbokslutet 2007 skulle därmed kunna återföras eftersom bokfört värde uppgår till 1 720 mnkr. Mot bakgrund av osäkerheter kring delar av investeringen bl a Modehuset och Restaurangdelarna samt rådande osäkerheter i konjunkturen bör dock försiktighet iakttas innan återföring sker. Revisorerna bedömer att återföring därför bör avvaktas.

Budgeten per delår avser 8/12 av årets budgeterade intäkter och kostnader vilket inte ger ett helt relevant jämförelseunderlag mot utfallet. Bolaget bör överväga att införa periodiserad budget.

Intern kontroll

År 2009 och år 2010 har bolaget åtgärdat många av revisionens rekommendationer. Vid årets ingång förelåg fyra rekommendationer från tidigare år. Tre av dessa är åtgärdade och en är delvis åtgärdad. Bolaget arbetar sålunda aktivt med att åtgärda påtalade brister från revisionen. Inga nya rekommendationer har tillkommit år 2011.

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. Revisorerna har dock inte noterat några väsentliga indikationer om nedskrivningsbehov.

5.6. AB Stockholmshem

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Inga väsentliga brister har noterats i samband med granskningen av delårsbokslutet. Bokslutsprocessen bedöms fungera väl.

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgår till 182 mnkr (föregående år 988 mnkr) och årsbudgeten till 0 mnkr. Föregående år uppgick reavinster vid försäljning av fastigheter till 971 mnkr under perioden med årets reavinster uppgår till 142 mnkr. Skillnaden mellan årets och föregående års resultat för motsvarande period förklaras sålunda främst av lägre reavinster år 2011.

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.

Intern kontroll

Totalt sett bedömer bolagets revisorer den interna kontrollen som tillräcklig. Bolaget arbetar aktivt med internkontrollfrågor och använder sig bl a av egna årliga kontrollplaner.

En rekommendation från föregående år är delvis åtgärdad. Inga övriga rekommendationer kvarstår från tidigare år. Två nya rekommendationer har tillkommit gällande tvåhandsprincip vid registrering av årliga hyreshöjningar, samt att bolaget saknar skriftlig dokumentation över sin löneprocess.

Ett nytt hyressystem (FASAD som även används av de andra bostadsbolagen) infördes från och med september 2010. Granskning av Fasad sker för närvarande av IT-revisorer från Ernst & Young AB.

Twister

Se under rubriken "Twister" 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 Fastigheter AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutsdokumentationen bedöms som tillfredsställande.

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 80 mnkr för perioden (föregående år minus 105 mnkr) jämfört med budgeterade minus 87 mnkr. Det negativa resultatet beror på omfattande planerade upprustningar som genomförs i bolagets fastighetsbestånd. Underskotten täcks av koncernbidrag från övriga allmännyttiga bostadsföretag i koncernen.

Intern kontroll

Från tidigare år fanns åtta kvarstående rekommendationer. Två är åtgärdade, tre är inte åtgärdade och tre är delvis åtgärdade.

Två nya rekommendationer har tillkommit under året. Båda avser redovisning av investeringar i pågående investeringsprojekt. Även de tre rekommendationerna från tidigare år som inte är åtgärdade avser brister i redovisningen av investeringsprojekt. Bristerna är inte av den digniteten att dessa påverkar den sammanvägda bedömningen av den interna kontrollen. Den sammanvägda bedömningen har sålunda blivit att den interna kontrollen är tillräcklig.

Särskild granskning av försystemet Fasad pågår. Granskningen kommer att avrapporteras i samband med granskningen av årsbokslutet.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av fastigheter och pågående projekt har inte skett per 2011-08-31. Bolagets bedömning är att det inte föreligger några indikationer på nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet.

5.8. Globe Arena Fastigheter AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 mnkr (föregående år minus 41 mnkr) för perioden att jämföra med budgeterade minus 54 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre kostnader för löpande underhåll, samt lägre avskrivningar än budgeterat.

Arenaprojektet är pågående och totalt har 1 155 mnkr avser Stockholmsarenan. 606 mnkr av dessa har nedlagts under 2011. Granskningen av inkomna fakturor har inte föranlett några anmärkningar. Totalt visar prognoser på en produktionskostnad om 2,7 miljarder kr. Prognoserna visar på en negativ lönsamhet de första åren och därefter vinster. Stockholms Stadshus AB har tillskjutit 250 mnkr i tillskott för att hantera förluståren.

Intern kontroll

Bolagets revisorer har bedömt den interna kontrollen som tillräcklig. Inga väsentliga brister i den interna kontrollen har noterats. En rekommendation kvarstod från tidigare år och denna är åtgärdad. Inga nya rekommendationer har tillkommit.

Twister

Inga pågående tvister noteras.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av anläggningstillgångar är en väsentlig fråga inför årsbokslutet. Särskilt kalkylen över arenaprojektet behöver uppdateras. I samband med delårsbokslutet finns inga indikationer på att tidigare prognos inte skall klaras.

5.9. SISAB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Ej helt rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bokslutsprocessen bedöms fungera tillfredsställande. .

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 48 mnkr för perioden (föregående år minus 69 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 58 mnkr. Att bolaget redovisar underskott beror på det särskilda uppdraget som bolaget har inom ramen för "Stimulans Stockholm". För år 2011 planeras 140 mnkr i underhållsarbeten genomföras varav 58 mnkr är kostnadsfört till och med augusti 2011.

Intern kontroll

Bolagets revisor bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. En rekommendation kvarstod från tidigare år och denna är åtgärdad. Två nya rekommendationer har tillkommit avseende rutiner för avisering av kunder samt slutredovisning av investeringsprojekt.

Twister

En tvist med Andersson Company Byggnads AB är löst. Bolagen har träffat en överenskommelse där SISAB utbetalat en summa om 36,25 mnkr inklusive ränta till motparten. Beloppet gäller leverantörsfakturor som Sisab tidigare vägrat betala ut innan förlikning skett. Beloppet som Andersson Company Byggnads AB krävt i rätten för utfört arbete uppgick till 62,3 mnkr men enligt förlikningen kom beloppet att uppgå till 36,25 mnkr.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet.

5.10. Stockholms Stads Parkerings AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 2011.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 14 mnkr (11 mnkr föregående år) att jämföra med budgeterade 15 mnkr.

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.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem förutses av bolagets revisorer inför årsbokslutet. Nedskrivningstest har inte upprättats per delårsbokslutet men kommer att upprättas och granskas i årsbokslutet. Vidare flyttar bolaget till nya lokaler vilket kommer att föranleda behov av nedskrivningar av utgifter för ombyggnation i annans fastighet.

5.11. Stockholms Business Region AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 i koncernen till 20 mnkr (föregående år 20 mnkr) att jämföra med budgeterade 0 mnkr. Avvikelsen förklara främst av ökade intäkter avseende samarbetsavtal.

Intern kontroll

Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig. Det finns inga återstående rekommendationer från revisorerna.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

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

5.12. Stockholm Vatten AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att kvaliteten på bokslutsdokumentation är tillfredsställande i delårsbokslutet och att resultatet ger en rättvisande bild av bolagskoncernens resultat och ställning.

Resultatet efter finansnetto uppgår till minus 9 mnkr föregående år 62 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 22 mnkr. I föregående års resultat ingår realisationsresultat om 41 mnkr avseende avyttring av biogasbolaget (Stockholm Vatten Utveckling AB). resultatförsämringen jämfört med föregående år förklaras, utöver detta, av högre kostnader än budgeterat.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer den interna kontrollen som tillräcklig. De rekommendationer som föreligger för åtgärd gäller:

- Investeringsprocessen behöver förstärkas med bättre rutiner för uppföljning av investeringsprojekt.
- Kontroll av fasta lönedata.

Båda posterna förelåg även som rekommendationer föregående år. Rekommendationen gällande investeringsprocessen är delvis åtgärdad med rekommendation avseende löneprocessen inte är åtgärdad.

Twister

Twist föreligger med SL avseende fördelning av självkostnader för biogas för åren 2008-2010. Fordringarna uppgår till 12,5 mnkr varav 4,3 mnkr är reserverat som osäkert belopp. Bolaget har skickat in en stämningsansökan mot SL till tingsrätten per 7 april 2011. Det är svårt att bedöma den slutliga utgången och reserveringen är gjord enligt ledningens bästa uppskattning av det slutliga utfallet.

Bolaget kräver Trafikverket på ersättning för dagvattenkostnader för omhändertagande, avledning och rening av trafikdagvatten. Twisten avser i korta drag bedömningen av den volym av dagvatten som Stockholm Vatten tar hand om och som är hänförlig till ytor som Trafikverket ansvarar för. Ärendet är uppe hos VA-nämnden och utgången av ärendet är prejudicerande för hela Sverige. Ärendet är svårbedömt.

Tuva AB kräver Stockholm Vatten på 20 mnkr för utebliven vinst. Skälet är att Tuva AB anser att Stockholm Vatten inte följt LOU i samband med avtal som slutits med tidigare koncernbolag.

Den nya ägare till den avyttrade gasverksamheten kräver Stockholm Vatten på 7 mnkr utifrån en kassaflödesgaranti i överlåtelseavtalet. Stockholm Vatten utreder för närvarande underlaget till kravet.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

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

5.13. Stockholms Hamn AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Ej helt tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolagets revisorer bedömer att delårsbokslutet är rättvisande. Bokslutsdokumentationen bedöms vara god.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 101 mnkr (föregående år 96 mnkr) att jämföra med budget om 53 mnkr för helåret. Omsättningen har ökat med 20 mnkr främst som en följd av ökade hyresintäkter pga minskad vakansgrad men även på viss ökning av godsvolymer. Föregående år minskade omsättningen med 20 mnkr främst som en följd av avyttringen av Stockholm Stuveri och Bemanning AB.

Intern kontroll

År 2009 och 2010 har revisorernas bedömning varit att den interna kontrollen inte har varit helt tillräcklig. Bristerna har varit kopplade till bolagets inköpsprocess. Arbetet med att stärka inköpsprocessen har varit omfattande och har fortsatt under 2011. Revisorernas bedömning är att vidtagna åtgärder har fått effekt och att bolagets interna kontroll numera kan bedömas vara tillräcklig. Revisorerna rekommenderar dock bolaget att fortsätta arbetet med att stärka den interna kontrollen ytterligare.

Bolagets verksamhet drivs i allt högre utsträckning i olika segment, primärt fastigheter/fastighetsförvaltning samt hamnverksamhet. Rutiner för uppföljning och analys av resultaten i respektive segment behöver utvecklas.

Från år 2009 och 2010 förelåg tolv rekommendationer vid årets ingång. Åtta av dessa är helt åtgärdade och fyra är delvis åtgärdade. För delvis åtgärdade rekommendationer pågår ett förbättringsarbete. Tre nya rekommendationer har tillkommit under 2011, bl a att rutiner bör tas fram som säkerställer att en formellt korrekt hantering sker så skyndsamt som möjligt när beslutade budgetramar i investeringsprojekt riskerar att överskridas.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet. Det noteras dock att aktiverade utgifter finns i projekt kopplat till Norviksudden och att ärende om genomförande överklagats till högsta domstolen. Högsta domstolen förväntas ta ställning till överklagandet under hösten 2011. Även investeringar i Värtahamnen är föremål för överklaganden. Miljööverdomstolen har tidigare lämnat positiva besked till Stockholms Hamn gällande genomförandet av båda projekten.

5.14. AB Stokab

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 111 mnkr (föregående år 120 mnkr) att jämföra med budgeterade 115 mnkr.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig. Ledningen bedöms arbeta på ett strukturerat sätt med internkontrollfrågor. Från tidigare år fanns en rekommendation och denna är åtgärdad. Tre nya rekommendationer har tillkommit 2011 och dessa är delvis åtgärdade. Samtliga har bäring på intern kontroll kopplat till systemfrågor.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Värdering av anläggningstillgångar (impairment test) och bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov bedöms vara en fråga i årsbokslutet. Några indikationer på nedskrivningsbehov föreligger dock inte.

5.15. Stockholms Stadsteater AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
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 minus 138 mnkr (föregående år minus 139 mnkr) att jämföra med budgeterade minus 220 mnkr för helåret. Stadsteatern har under året haft en hög beläggning och intäkterna har ökat med 6,6 mnkr.

Intern kontroll

Revisorerna i bolaget bedömer att den interna kontrollen i allt väsentligt fungerar tillfredsställande.

En rekommendation kvarstår som ej åtgärdad sedan tidigare år. Åtgärden kräver programändringar hos systemleverantören vilket bolaget ej har fått gehör för. Fyra nya rekommendationer har tillkommit under 2011, tre gällande inköpsprocessen och en gällande fribiljettshantering.

Tvister

Upphovsrättstvist föreligger med musikföretaget Universal avseende musiken i produktionen "De tre musketörerna". En reserv för detta redovisas med 986 tkr i bokslutet.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisor.

5.16. St Erik Livförsäkring AB

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolaget har upprättat ett komplett bokslut per 31 augusti 2011. Samtliga konton är avstämde på ett tillfredsställande sätt.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till -83 mnkr (föregående år minus 94 mnkr) att jämföra med budgeterade plus 14 mnkr. Avvikelsen mot budget avser främst ökat värde på de försäkringstekniska avsättningarna som en följd av den lägre räntenivån. Även det finansiella resultatet har försämrats.

Skillnaden mot budget förklaras främst av att den lägre räntenivån ökat värdet på de försäkringstekniska avsättningarna.

Intern kontroll

Rekommendationerna från tidigare år är åtgärdade.

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	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande	Rättvisande
Intern kontroll	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig	Tillräcklig

Delårsbokslut

Bolaget har upprättat ett väl dokumenterat bokslut per 2011-08-31. Samtliga konton är avstämde på ett tillfredsställande sätt. Delårsbokslutet bedöms vara rättvisande.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 15 mnkr (föregående år 26 mnkr) att jämföra med budgeterade 1 mnkr. 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 obero-

ende granskningsfunktion (KPMG) som rapporterar till styrelsen minst en gång per år. Bolaget har under 2011 anlitat ett konsultbolag (Crescore) som kommer att inneha compliance- och riskfunktionen för bolaget.

Väsentliga risker som förutses inför årsbokslutet

Inga väsentliga risker förutses inför årsbokslutet av bolagets revisorer.

5.18. Utrednings- och statistikkontoret

Bedömning	2011	2010	2009	2008
Delårsbokslut	Ingen bedömning	Rättvisande	Rättvisande	Ej bedömt
Intern kontroll	Ingen bedömning	Tillräcklig	Tillräcklig	Ej bedömt

Utrednings- och statistikkontoret har avyttrats. Ernst & Young har genomfört särskild granskning av tillträdesbokslut. Inga väsentliga noteringar har framkommit i denna granskning.

Stockholm den 10 oktober 2011

Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor