

## Stadsbacken-koncernen

År 2007

kpmg

© 2007 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG  
Network, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Mitthem

### Resultat 2007

- Resultat före skatt 51, 5 Mkr
- Observera dock: sålt 3 fastigheter med kommersiella lokaler för 115 Mkr med reavinst på 56 Mkr och extra nedskrivning balanslånepost 17,5 Mkr
- Dessutom: stora uh-kostnader, Liden, Stubo/Nacksta
- Starkt resultat år 2007

kpmg

© 2007 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG  
Network, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Mitthem Fastighetsvärdering

- Driftsnetto ca 10 % ( 9,7 %) av bokfört värde
- Inget delområde < 7,3 %
- Inre hamnen ger ca 6 %
- Betydande övervärde i beståndet
- Dessutom synlig soliditet 26,4 % (22,7) efter lämnat koncernbidrag på 16,9 Mkr

kpmg

© 2007 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG  
Network, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Mitthem Hyresfordringar

- Reservering görs för fordr. äldre än 90 dagar
- Återvunna fordringar är större än årets befarande förluster
- Uthyrningsgrad 99,4 % (99,6 %)

kpmg

© 2007 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG  
Network, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Jämförelse Mitthem SABO-snitt per kvm

	Mitthem 2007	Mitthem 2006	SABO-snitt 2006+2%
Hyra bostäder	844	834	842
Hyresbortfall	- 11	-2	-13
UH + rep	247	203	206
Taxebundna	206	195	182
Summa kostn.	647	584	582
Räntenetto	97	104	111
Resultat före skatt	154	93	67

kpmg

© 2007 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG  
Network, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Mitthem Ekonomiska ägardirektiv

- Genom en god ekonomisk hushållning självständigt kunna möta variation i efterfrågan samt skapa egna ekonomiska resurser för nuproduktion
- Erbjuder i jämförelse med andra bostadsföretag, prisvärda bostäder
- Soliditeten skall uppgå till 20-25 %
- Avkastning på eget kapital skall uppgå till 8 %

kpmg

© 2007 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG  
Network, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Mitthem Nyckeltal

	Utfall	Direktiv
Avkastning eget kapital	16,6	8
Soliditet	26,4	20-25

kpmg

© 2003 KPMG Swedia AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Mitthem Övriga frågor

- God uppföljning och kontroll av resultatutv.
- God ordning och bra kvalitet i bokslut och dokumentation
- Viss förbättring av internkontroll kan ske

kpmg

© 2003 KPMG Swedia AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Studentbostäder

- Årets resultat + 0,8 Mkr
- Rep + uh 4,7 Mkr, 149 kr/m<sup>2</sup>
- Tvist med Wallholmen slutligt löst

kpmg

© 2003 KPMG Swedia AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Studentbostäder

### Värderingsfrågor

- Avkastningskrav från ägaren 2006-2008: 4 %
- Driftsnettot ca 5,6 % bokfört värde
- Campus 2,95 % direktavkastning
- Övriga fastigheter: 4,5 – 7,4 %

kpmg

© 2003 KPMG Swedia AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Studentbostäder

- God uppföljning och kontroll av resultatutv.
- God ordning och bra kvalitet i bokslut och dokumentation
- Viss förbättring av internkontroll kan ske

kpmg

© 2003 KPMG Swedia AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Sundsvall Vatten AB

- Resultat efter fin poster -0,7 Mkr (-4,9 Mkr)
- Ökad vattenförsäljning och lägre driftskostnader
- Utbytestakten för ledningsnätet är 132 år för vattenledn. och 269 år för avloppsledningar
- Långsiktig underhållsbehov?
- Redovisningsprinciper anslutningsavgifter ändrade 2007
- Väsentliga förbättringar av internkontroll genomförda
- God kvalitet i redovisning och uppföljning

kpmg

© 2003 KPMG Swedia AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

### Sundsvall Vatten AB Ekonomiska ägardirektiv

- Bolaget skall visa positivt resultat efter finansnetto
- Soliditeten skall ligga i intervallet 8-10 %
- Kunna finansiera underhåll och investeringar
- Bolagets styrelse beslutar om avgiftsnivåer
- K-fullmäktige beslutar om taxepprinciper

kpmg

© 2013 KPMG Sveriges AB, the Swedish member firm of KPMG  
International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

### MittSverige Vatten AB

- Ansvarar för löpande drift och underhåll, teknisk utveckling och adm.
- Ägarförhållande:
  - SVAB 80 %
  - TVAB 18 %
  - Nordanstig 2 %
- Omsättning 75,3 Mkr (69,5), varav SVAB 79,5 % (83,6 %) och TVAB 12,6 % (14 %) Nordanstig Vatten AB 7,3 %.
- Investeringar 2,9 Mkr (2,6), Soliditet 28 % (30 %)

kpmg

© 2013 KPMG Sveriges AB, the Swedish member firm of KPMG  
International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

### REKO

- Resultat +2,0 Mkr (+ 6 Mkr)
- Avkastning på eget kapital, 14 %,
- Avkastning på sysselsatt kapital, 3 %
- Tillräckliga årliga avsättningar för sluttäckning provas årligen. Totalt avsatt 45 Mkr

kpmg

© 2013 KPMG Sveriges AB, the Swedish member firm of KPMG  
International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

### Elnät

- Resultat +20 Mkr (+ 25 Mkr)
- Avkastning på eget kapital, 22 %
- Avkastning på sysselsatt kapital, 9%
- Servanet: Omsättning 36 Mkr, resultat -2 Mkr (-4,5)

kpmg

© 2013 KPMG Sveriges AB, the Swedish member firm of KPMG  
International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

### SEAB-moderbolaget

- Resultat 45 Mkr (-10 Mkr)
- Kraftigt sänkta energikostnader
- Avkastning på eget kapital 41 %
- Soliditet 18 % (18%)

kpmg

© 2013 KPMG Sveriges AB, the Swedish member firm of KPMG  
International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

### KFAB

- Resultat 0 Mkr
- Totalt bokfört värde på anläggningstillgångarna 620 Mkr
- Slutlig ekonomisk uppgörelse inte klar

kpmg

© 2013 KPMG Sveriges AB, the Swedish member firm of KPMG  
International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

## SEAB-koncernen

- Resultat efter fin. poster i koncernen: 67,7 Mkr
- Avkastning på eget kapital: 26 %
- Balansomslutning 1 702 Mkr (1 632 Mkr)
- Soliditet 16 % (15 %)
- God kvalitet i redovisning och uppföljning

kpmg

© 2013 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss entity. All rights reserved.

## SEAB-koncernen Ekonomiska ågardirektiv

- Uppnå avkastning på eget kapital i koncernen om 10-15 %
- Uppnå en soliditet i intervallet 23-25 %
- Kunna finansiera underhåll och investeringar

kpmg

© 2013 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss entity. All rights reserved.

## SKIFU - moderbolaget

- Resultat före skatt 2,9 Mkr (4,4 Mkr)
- Mycket god avkastning på fastigheterna
- Driftnetto/bokfört värde, ca 8,6 %
- God avkastning på eget kapital, 11,1 %
- Aktierna Parkera, bokfört värde 15,1 Mkr, eget kapital i Parkera 1,7 Mkr, dock god lönsamhet
- Inga värderingsproblem vad avser fastigheter och aktier

kpmg

© 2013 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss entity. All rights reserved.

## Sundsvall Parkera AB

- Resultat efter fin poster: 4,2 Mkr (4,2 Mkr)
- Mycket god avkastning på eget kapital (2 Mkr)
- Fastigheternas direktavkastning 8,2 %
- Balansomslutning 159 Mkr, Soliditet 1,1 %
- Inga värderingsproblem avseende fastigheterna
- God internkontroll och uppföljning av intäktssredovisningen

kpmg

© 2013 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss entity. All rights reserved.

## AB Stuvaren i Sundsvall

- Resultat efter fin poster: ,02 Mkr (0,3 Mkr)
- Totalt bokfört värde tillgångar 19,5 Mkr
- Köpt för att kunna bygga parkeringhus

kpmg

© 2013 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss entity. All rights reserved.

## SKIFU - koncernen

- Resultat före skatt 7,2 Mkr (8,8 Mkr)
- Mycket god avkastning på eget kapital, 54 %
- Avkastning på totalt kapital 1,9 %
- Koncernens driftsnetto på bokfört värde 8,4 % (12,7%)
- Låg soliditet: 3,6 % (3,8 %)
- God kvalitet i redovisning och uppföljning
- Ågardirektiv: resultat minst 6 Mkr, soliditet 4-6%, samt kunna finansiera underhåll och investeringar

kpmg

© 2013 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss entity. All rights reserved.

## Fokusera Utveckling Sundsvall AB

- Resultat efter fin.netto: -1,8 Mkr (-2,8 Mkr)
- Brister i attest- och utanordningsrutinen
- Kapitaltäckningsgaranti utfärdad av Stadsbacken
- Ekonomiska ägardirektiv:
  - Uppnä ett res. efter fin.netto bättre än -3,8 Mkr
  - Årsvi genomföra en utvärdering av verksamheten

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Sundsvall Arena AB

- Gärdehov: oms. 16,5 Mkr, pers.kostn. 5,0 Mkr, resultat -1,9 Mkr
- Sporthallen: Oms. 10,4 Mkr, pers.kostn. 10,2 Mkr resultat - -9,9 Mkr
- Resultat hela företaget efter fin.netto: -17,8 Mkr (-16,6)
- Ekonomiska ägardirektiv:
  - Resultat efter fin. netto bättre än -16 Mkr
  - Öka intäktsfinansieringen

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Sundsvall Arena AB

- Underhållsplan, hur stort är eftersatt underhåll?
- Internkontrollen: rutinen avseende betalningar bör förbättras

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Sundsvall Arena AB Pensionskostnad en tjänsteman

År	Bruttolön	P-premie	Premie %
2004	412 601	45 000	11
2005	430 587	282 000	65
2006	453 859	382 000	84
2007	475 597	628 000	132

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Sundsvall Arena AB Pensionskostnad

- Är detta möjligt? Skriftlig bekräftelse från SPP
- Huvudorsaker
  - låg intjänad pensionsrätt från kommunen som inte räknas upp
  - Pensionsförmånen baseras på de senaste 7 åren
  - Inget tak för uppräknig

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Sundsvall Arena AB Pensionskostnad

- Förhandlingar om nytt avtal lär pågå centralt
- Dessutom årliga premie baserad på ökning av prisindex (kostnad 2007 i bolaget ca 63 tkr)
- Vissa bolag i koncernen följer ITP-planen
- Kan frågan hanteras? Gällande avtal? Bolagsnivå? Stadsbacken? Pensionspolicy?

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss corporation. All rights reserved.

## Stadsbacken-moderbolaget

- Resultat efter fin poster – 48,2 Mkr (-44,4 Mkr)
- Andelar i koncernföretag uppgår till 560 Mkr, av sammanlagt 614 Mkr i tillgångar
- Synligt eget kapital i db 652 Mkr
- Inga värderings-problem i dagsläget
- Eget kapital 50 Mkr
- Soliditet 8 %

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

## Stadsbacken-koncernen

- Resultat efter fin poster; + 58,7 Mkr, (-5,3 Mkr)
- Avkastning sysselsatt kapital 5,1 % (4,0 %)
- Soliditet 3,6 % (2,4 %)
- Eget kapital 147 Mkr

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

## Stadsbacken-koncernen Ekonomiska ägardirektiv

- Soliditeten för koncernen skall uppgå till 3-5 %
- Avkastningen på totalt kapital skall uppgå till 1-5 %
- Avkastningen på sysselsatt kapital skall uppgå till 5-7 %
- Avkastningen på eget kapital skall uppgå till 8-12 %
- Till kommunen skall lämnas en skälig utdelning, dock inte år 2005-2007, på nedlagt kapital

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

## Stadsbacken-koncernen Ekonomiska ägardirektiv

	Utfall	Direktiv
Soliditet	3,6	3-5 %
Avkastning totalt kapital	4,6	1-5 %
Avkastning sysselsatt kapital	5,1	5-7 %
Avkastning eget kapital	48,6	8-12 %

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

## Stadsbacken-koncernen Gemensamma frågor

- Genomgående god ordning och god kvalitet i redovisning och bokslut
- Viss förbättring av internkontroll erfordras: ansvarsfördelning, genomförande, rapportering
- Översyn av finansierings- och räntepolicy har gjorts i samråd med ägaren
- Pensionspolicy?

kpmg

© 2003 KPMG Sverige AB, the Swedish member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. All rights reserved.