

AB Svenska Bostäder

Årsbokslut 2016

Februari 2017



Building a better
working world



3 februari 2017

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Svenska Bostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision i/på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2016. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende koncernens interna kontrollmiljö kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet , lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

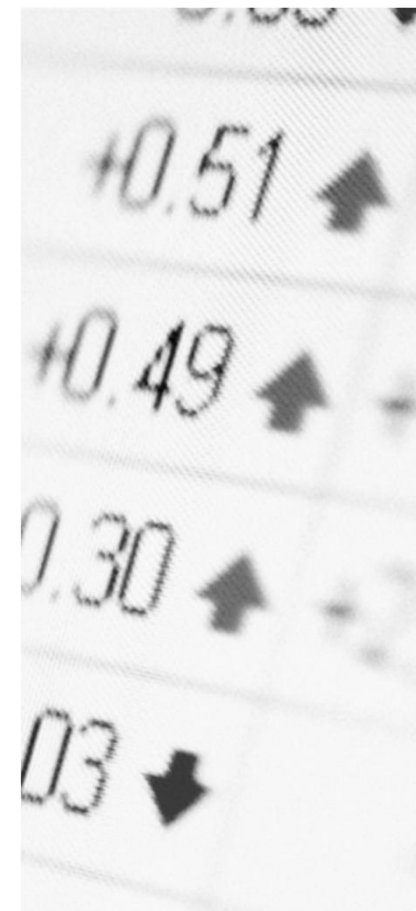
Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer

Agenda

- | | |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet |
| 07 | Kortfattad balansanalys - årsbokslutet |
| 08 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet |
| 09 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter |
| 10 | Summering av noterade avvikelser |
| 11 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |



Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

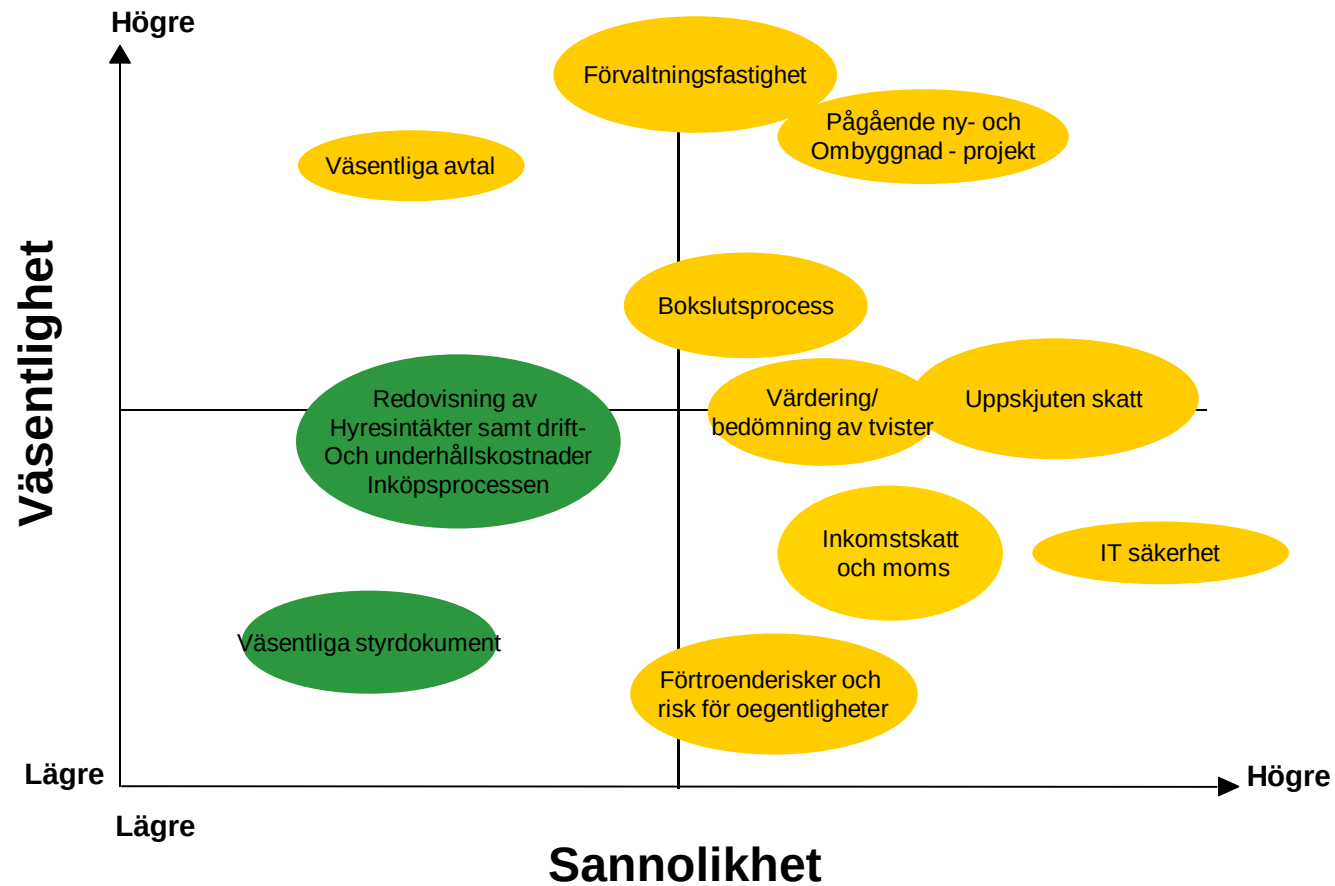
Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättningen att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad revisionsberättelse.

Riskbedömning och fokusområde



Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	► Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 2 652 mnkr (2 585 mnkr). Hyreshöjningen uppgår från 1 januari 2016 till 0,65 % och har genererat högre intäkter om ca 22 mnkr. Nyproduktion står för en ökning om 41 mnkr och större ombyggnader ca 9 mnkr (bostäder). Vad gäller lokaler har nyproduktion genererat högre intäkter om 4 mnkr medan övriga hyreshöjningar står för en ökning om 3 mnkr. Större intäktsreduktioner har minskat intäkterna med ca 10 mnkr i jämförelse med 2015. Där står hyresbortfall på grund av ombyggnad i Järva för -6 mnkr och hyresrabatter i vällingby för -5. Total förändring är 68 mnkr eller 3%. Intäkterna ligger i nivå med budget.
Driftkostnader	► Driftkostnaderna uppgår till 1 434 mnkr (1 385 mnkr) och har således ökat med -49 mnkr mot fg år. Förhållandet mellan nettoomsättning och driftkostnader är detsamma. Rimligt med viss ökning på grund av nyproduktion (-6 mnkr). I övrigt har taxebundna kostnader ökat - 23 mnkr. Förklaras av ökade värmekostnader (-14 mnkr) pga av kallare än fg år, sett till förbrukning över en längre tid minskar dock värmekostnaderna. Pga av taxehöjningar har vattenkostnader blivit dyrare och ökningen uppgår till ca -6 mnkr. Även fastighetsskötseln har ökat, totalt med -20 mnkr. Av dessa -20 mnkr är största delen ökade självkostnader för försäkringar, -6 mnkr, där man har haft problem i bl.a Järva (Brand). Även städkostnader (-4 mnkr) har ökat pga att bolaget har haft ett tillfälligt avtal medan omförhandling sker.
Avskrivningar	► Bolaget har haft svårigheter att träffa rätt vad gäller budgetering för avskrivningar och utfallet är -32 mnkr högre än budget. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar och det kan vara svårt att bedöma faktiskt utfall beroende på bl.a. tidsförskjutningar av projekt. I jämförelse med fg år har avskrivningarna ökat med -68 mnkr.
Nedskrivningar	► Nedskrivning har företagits avseende fastigheten Daedalus 5 om -55 mnkr. Det föreligger sättningsskador och behov av grundförstärkning. Beslut har tagits om investering uppgående till 270 mnkr, bokfört värde om 15 mnkr. Bedömt fastighetsvärde efter upprustning uppgår till 230 mnkr vilket ger nedskrivningsbehov om -55 mnkr.
Finansnetto	► Finansiella kostnader är lägre än budgeterat. I förhållande till föregående år är finansnettot +6 mnkr. Effekt upplåningsbehov investeringar m m, -38 mnkr, effekt av lägre räntenivå +48 mnkr.
Årets resultat	► Resultat före skatt uppgår till 101 mnkr (152 mnkr). Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	- Uppgår till 23 620 mnkr. Totala förändringen avseende materiala anläggningstillgångar uppgår till +1 887 mnkr i jämförelse mot fg år. - Byggnader och mark har ökat med 1 316 mnkr. Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 1 848 mnkr, förvärv mark Albano 115 mnkr, avskrivningar – 647 mnkr. - Inventarier har ökat med 9 mnkr. Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 21 mnkr, inköp 2 mnkr och avskrivningar om -14 mnkr - Pågående projekt har ökat med 561 mnkr. Årets investeringar uppgår till 2 616 mnkr, aktiveringar enligt beskrivet ovan (1 848 mnkr + 21mnkr) samt kostnadsföringar om -186 mnkr.
Finansiella Anläggningstillgångar	Uppgår till 42 mnkr. Immateriell förändring 4,5 mnkr
Kortfristiga Fordringar	Uppgår till 113 mnkr. Immateriell förändring 41 mnkr
Eget kapital	Uppgår till 12 852 mnkr. Kontinuitet föreligger. Förändringen avser utdelning (-10 mnkr) samt årets resultat (+45 mnkr).
Avsättningar	- Uppgår till 603 mnkr. Består främst av uppskjuten skatteskuld (486 mnkr) samt Övriga avsättningar (-115 mnkr). - Uppskjuten skatteskuld har minskat med 105 mnkr. Förklaras av återföringar av periodiseringsfond med en effekt på uppskjuten skatt om -148 mnkr, samt ökning av temporära skillnader avseende fastigheter som ger en skatteeffekt om + 43 mnkr. Övriga avsättningar har ökat med -55 mnkr vilket avser nedskrivning Daedalus 5 som beskrivits under analys av resultatet.
Kortfristiga skulder	10 300 mnkr. Totala förändringen uppgår till 1 871 mnkr. Förklaras till största del (1 834 mnkr) av ökad koncernintern upplåning pga av investeringar.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter	► Värdering Vällingby City Bolaget har under slutet av 2016 låtit externvärdera Vällingby City. Värdetidpunkten är den 31 december 2016. Värderingen är gjord med antaganden om direktavkastningskrav 5,2 – 6,1%. Svenska Bostäder gör bedömningen, för denna typ av fastigheter, att osäkerhetsintervallet bör ligga +/- 10%. Marknadsvärde enligt extern värdering överstiger bokfört värde. Svenska Bostäder bedömer att diskrepansen mellan bokfört värde om 1 757 mnkr (exkl pågående/kommande investeringar) och marknadsvärde om 1 932 mnkr inte föranleder någon återföring av tidigare gjort nedskrivning. Detta med anledning av osäkerhetsintervallet för denna typ av fastigheter. ► Köp och försäljningar Bolaget har under året förvärvat mark uppgående till 115 mnkr. Slutsats: Vår bedömning är att den externa värdering, samt bolagets antagande avseende osäkerhetsintervallet, inte är orimliga. Det är även vår bedömning att det för övriga fastigheter inom koncernens bestånd inte föreligger risk för nedskrivningsbehov.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	► Sedan årsskiftet har Svenska Bostäder investerat 2 616 mnkr, av dessa har 1 869 mnkr överförts till byggnad/inventarier och 186 mnkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. ► En samordnad värdering har gjorts av Newsec med värderingstidpunkt 2016-12-31 för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (Stadsholmen exkluderad). I denna värdering ingår de pågående projekten inom Svenska Bostäder. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. ► Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Identifierade grund- och upprustningsinvesteringar ► Beslut har tagits i styrelsen om grundförstärkning samt upprustning av fastigheten Daedalus 5. Dessa åtgärder tillsammans bedöms i dagsläget innebära en investering som överstiger det bedömda marknadsvärdet för fastigheten med omkring 55 mnkr. Av denna anledning har bolaget vidtagit en nedskrivning om -55 mnkr. ► Slutsats: Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.	► Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt/Uppskjuten skatt	▶ Vi har granskat bolagets beräkningar vad gäller aktuell och uppskjuten skatt. Kontrollberäkning av temporära skillnader har skett. Rimligheten i gjorda direktavdrag i jämförelse med investeringar under året har bedömts. ▶ Slutsats: Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	▶ Skatteverket har under hösten 2016 fattat beslut i fråga om begränsningar i avdragsrätt för räntekostnader avseende 2014. Tillkommande kostnader för skatt avseende år 2014 redovisas i bokslutet per 2016-12-31 i enlighet med Skatteverkets beslut. Koncernledningen i Stockholms stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2015 och 2016 för koncernbolagen med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Även detta återspeglas i bokslutet per 2016-12-31. Beräkningen för 2015 och 2016 baseras på en tolkning av SKVs beslut för 2014. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2015 och 2016 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Belopp 2014: 15,2 mnkr 2015: 13,0 mnkr 2016: 9,9 mnkr ▶ Slutsats: Vår bedömning är bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället."	▶ Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	► Några väsentliga tvister föreligger ej.	► Beskrivning av vår bedömning

Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

Bedömningspost	Kommentar
Värdering av fastigheter och pågående projekt	► Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.
Tvister	► Några väsentliga tvister föreligger ej. Företagsledningens bedömning att ej reservera för pågående tvister bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets externa jurister.



Summering av noterade avvikelser

	Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	-
Bedömda avvikelser:	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-
Skatteeffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets bokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäkter	► Bolaget säkerställer korrekt avisering genom avstämning av debiteringslistor. Detaljerna i utförd avstämning dokumenteras inte varpå genomför kontroll blir svår att följa.	Kontrollen har förstärkts och dokumenteras.		Distrikten tar fram logglistor på samtliga ändringar som skett i Fasad varje månad som granskas, attesteras och arkiveras. Dessa är. ► Ändrade grundhyror och areor ► Ändrade T/A sedan föregående debitering
Inköp	► Förebyggande kontroll över förändringar i fast data vad gäller leverantörsregister saknas.	Kontroll finns på plats sedan 1 januari 2017.		► Granskning av förändringar i fast data sker from 1 januari i år.

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



EY
Building a better
working world