



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2017

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2017 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2017 godkänns.

Vällingby den 4 oktober 2017

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Det operativa resultatet för tertial 2 uppgår till 39,2 mnkr, jämfört med budget om 19,4 mnkr. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 68 mnkr.

Prognos 2 för helåret 2017 indikerar ett operativt resultat på 39,4 mnkr, vilket avviker positivt mot budget med 10,3 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 149 mnkr vilket ligger i nivå med budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

Bilagor

1. Tertial 1 och prognos 1 rapport
 2. Resultat- och investeringsrapport
 3. EY – Lägesrapportering, internkontroll, delårsbokslut
-



STADSHOLMEN

Tertial 2 och prognos 2 2017

Stadsholmen

1 Mål/Nyckeltal

I slutet av 2016 genomfördes en stor processförändring där vi införde en central felanmälan. Alla ärende som hyresgästen har hamnar sedan november 2016 i Svenska Bostäders kundcenter. Vi var medvetna om att denna förändring på kort sikt kunde få mindre nöjda kunder. Försämringen som hyresgästerna upplever är att det är svårare att få kontakt med sin bovärd och Stadsholmen. Vi kan med förändringen få statistik över antal ärende, ärendetyp och kan då arbeta mer förebyggande och är övertygade om att det på sikt ger nöjdare kunder.

När det gäller produktindex för bostäder når vi inte målet för 2017. Vi backar framförallt på snöröjning och utrustning i lägenheten. Positivt är att fortfarande nästan 97% trivs i sin lägenhet.

På lokalsidan går vi framåt både på service- och produktindex, tyvärr når vi inte vår höga målsättning.

När det gäller trygghetindex backar mycket på trygghet i närmiljön, vilket gör att vi inte når målet.

1.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
  Serviceindex, bostäder	Tertial	81,7		84	81,7	83,3
  Produktindex, bostäder	Tertial	77,1		80	77,1	79,3
  Serviceindex lokaler	Tertial	79,8		81	79,8	78,9
  Produktindex lokaler	Tertial	78,9		80	78,9	78,2
 Vakanser, lokaler %	Månad	2				5,2
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	10,5				0
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	95				65
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	38,9				66,2
 Antal avhysningar	Månad	0				1

1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	79,8		82	79,8	81,8
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	192,9		185		189,6

1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 Antal uppggraderade bostadslägenheter, ack	Månad					
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	28		28		14
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	10		10		30

1.4 Vi är lönsamma

Tertialbokslut 2

Det operativa resultatet för januari-augusti blev 39,2 mkr, vilket är 19,8 mkr högre än budget för motsvarande period.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 89 mkr, vilket är 21 mkr högre än budget. Främsta orsaken är lägre kostnader för fastighetsskötsel, administration och planerade reparationer så här långt under året.

Investeringsvolymen för ombyggnader blev 68 mkr, jämfört med 99 mkr i budget för januari-augusti. Några av de större projekten beräknas ha en tyngdpunkt under det sista tertialet. Det gäller bl.a. ombyggnad av hotellrum i kvarteret Sturen Minsta 2.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-augusti och budget.

Intäkterna för perioden blev 2,3 mkr högre än budget. Detta avser främst hyresintäkter för lokaler, vilket avser en kombination av något högre bruttohyresintäkter till följd av förändrade nivåer i vissa kontrakt jämfört med kvartal 4 föregående år, som var basen i budgetarbetet och något lägre outhyrgrad än budgeterat. I budgeten togs hänsyn till att risk för outhyrt fanns i vissa kontrakt.

Hyresbortfall p.g.a. ombyggnad för bostäder har varit cirka 0,6 mkr högre än budget, vilket till stor del relaterar ombyggnaden av kv. Daedalus. Samtidigt har intäktsreduktioner för lokaler varit något lägre än budgeterat.

Under övriga intäkter kan noteras en större intäkt för debitering av vattenskada.

Kostnader för fastighetsskötsel har understigit budget med 3,6 mkr. Kostnader för takskotning har varit 2 mkr lägre än budget. Även kostnader för trädgårdsskötsel har varit lägre än budget så här långt. Kostnader för bl.a. rensning av hänggrännor förväntas komma senare under året. Även kostnader för besiktningar har varit lägre än budget, men kostnader förväntas under tertial 3. En självrisk för försäkringsskada för brand i lokal har tagits under året (0,4 mkr). Kostnader för skadad jursanering har ökat till följd av nytt avtal.

Kostnader för akuta reparationer har överstigit budget med 3,9 mkr så här långt under året.

Tre projekt kopplat till vatten- och mögelskador för över 1 mkr vardera har bedrivits under perioden. Kostnaderna förväntas även överstiga budget på årsbasis i nuläget.

En osäkerhet finns gällande vilken ersättning som kommer att erhållas från försäkringsbolaget gällande brand o vattenläckage i fastigheten Lappsken Större 10. Upparbetade kostnader så här långt är cirka 3 mkr. Erhålls inte ersättning för samtliga upparbetade kostnader kommer mellanskillnaden att belasta reparationskostnaderna.

Kostnader för planerade reparationer som inkluderar lägenhetsunderhåll blev 13,8 mkr lägre än budget. Flera åtgärder inom främst fönster, tak o fasader har ännu inte genomförts. Kostnaderna för helåret förväntas bli cirka 5 mkr lägre än budget.

Kostnader för värme blev 0,9 mkr lägre än budget. Detta förklaras av mildare klimat än normalår. Samtidigt har den normalårskorrigerade förbrukningen för den senaste 12 månadersperioden varit högre än budget.

Övriga kostnader för taxebundna utgifter ligger väl i nivå med budget.

Personalkostnader för tjänstemän har varit 1,9 mkr lägre än budget. I budgeten antogs anställning av ny ekonom och lokalförhandlare. Dessa tjänster tillsattes runt halvårsskiftet.

Kostnader för pensionspremier har varit något lägre än budget, liksom vissa övriga personalkostnader. Under övriga administrativa kostnader kan noteras lägre konsultkostnader än budgeterat (1 mkr). Åtgärder kopplat till ny hemsida kommer inte att tidsmässigt genomföras som tänkt i budgeten.

Kostnader för markavgifter och fastighetsskatt har varit i nivå med budget.

Kostnader för fastighetsavskrivningar har understigit budget med 0,9 mkr. Några större projekt beräknas avslutas under senare delen av året och är ännu inte aktiverade.

Finansiella blev cirka 1,8 mkr högre än budget. Detta beror främst på ett något högre ränteläge än budgeterat.

Prognos 2

Operativt resultat prognostiseras till 39 mkr jämfört med 29 mkr i budget och 32 mkr i prognos 1.

Lokalhyresintäkterna förväntas bli cirka 3 mkr än högre i linje med utvecklingen under tertial 1-2. De blir även något högre än föregående prognos.

Kostnader för fastighetsskötsel förväntas bli cirka 1 mkr lägre än budget, främst beroende på lägre kostnader för takskottnings under tertial 1. Samtidigt ökar kostnaderna för skadedjursanering till följd av nytt avtal. En självrisk för brand i lokal har tagits under tertial 1 vilken inte var budgeterad. Kostnader beräknas dock bli i nivå med föregående prognos.

Kostnader för akuta reparationer förväntas öka med 1,5 mkr jämfört med budget och föregående prognos, beroende på några större vatten- och mögelskador. Hänsyn har ej tagits till eventuella merkostnader i försäkringsärendet i kvarteret Lappsken Större 10. Kostnader för planerade reparationer beräknas däremot minska med knappt 5 mkr. Detta är bl.a. en följd av att Stadsholmen i nuläget saknar avtal gällande takåtgärder, vilket leder till att dessa åtgärder försenas.

Kostnader för värme förväntas bli knappt 1 mkr lägre än budget i linje med de lägre kostnaderna under tertial 1.

Personalkostnader för tjänstemän förväntas bli lägre än budget och föregående prognos, bl.a. beroende på att anställning av två nya tjänster sker senare än budgeterat och lägre kostnader för pensionspremier än budgeterat så här långt under året. Kostnader för konsulter beräknas bli 1 mkr lägre än budget och senaste prognos, främst beroende på försenat genomförande av ny hemsida.

Finansiella kostnader beräknas överstiga budget, främst beroende på ett något högre ränteläge.

Investeringsvolymen prognostiseras till 149 mkr, vilket är i nivå med budget.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	39 188	19 355	29 181	39 465	28 426
 Investeringar under året, mkr	Månad	68	99	149	149	87
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad					56
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	-39				168
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	3 408				3 903

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal					9
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal					588
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	261				433
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	89 mnkr	68 mnkr	103 mnkr	115 mnkr	515 mnkr

1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	206,2	203,9	305,9	308,6	309,8
Driftkostnad	117,2	135,7	203,3	200,7	195
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	89,0	68,2	102,5	107,8	114,8

1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
  Aktivt medskapandei ndex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	86		85	86	
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	1,8				2,2

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	110				110
 Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	88				88
 Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	199				199
 Antal lägenheter	Månad	1 633				1 633

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
Antal lokaler	Månad	864				834
Antal bilplatser	Månad	69				69

2 Aktiviteter

2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
Genomföra 10 ronderingar per år bovärdar/ tjänstemän med fokus på allmänna utrymmen och utemiljö	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Hittills under året har 49 ronderingar med tjänstemän och bovärdar genomförts.
Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Stadsholmen Grafiska manual är klar och implementerad
Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	2017-01-23	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Under året vi i genomsnitt satt upp ny trapphusinformation 1 ggr/månad
Genomföra "kampanj" av säkersåtgärder på tillvalslistan	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Ny tillvallslista förhandlas. Den nya tillvalslistan innehåller säkerhetsåtgärder för dörrar som inte kan bytas till säkerhetsdörrar
Genomföra lägenhetsunderhåll i 80 lägenheter.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Lägenhetsunderhåll har genomförts i ca 45 lägenheter hittills under året.
Byte av vitvaror äldre än 20 år	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Hittills har 59 vitvaror äldre än 20 år bytts ut
Införa modell för uppföljning och analys av inkommande ärenden via kundcenter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Arbete pågår för att ta fram modell för uppföljning.
Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 ker konternuerligt i samband med av hyresgäst
Upprustning av teknisk standard i lokaler	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Ett par lokaler i Lappsbron större 8 har upprustat. Utrustning pågår i kv, Memnon och kv.Daedalus

2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Fortsätta med säkerhets- och trygghetsåtgärder i källare och vindar	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Hittills under året har 74 trygghetsåtgärder genomförts.
🟢 Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 I samband med implementering av vårt kundcenter i höstas friställdes tid för att intensifiera arbete med olovlig andrahandsuthyrning. Hittills har 20 utredningar påbörjats.
🟢 Vi ska utse två gårdar per förvaltarområde, med svagt resultat i kundenkäten gällande utemiljön, där vi genomför enklare åtgärder för mer trivsamt gårdsmiljö i dialog med hyresgästerna.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Ombyggnad på en gård pågår,
🟢 Vi ska kvalitetssäkra skötsel av soprum	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Ej uppfyllt, åtgärdsplan ska tas under hösten
🟢 Tillskapa minst en miljöstuga i Stadsholmens bestånd	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Möjligheterna utreds och platser inventeras
🟢 Vi ska genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Under 2017 har 126 temperaturmätningar genomförts
🟢 Genomföra utredning om vilka tillgänglighetsåtgärder som är möjliga att genomföra i vårt bestånd	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	

2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Vi ska ta fram en modell för stambyte/relining anpassad till beståndet. (Mariabergslyftet)	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-08 <i>Kartläggning klar. Rapport framtagen.</i>
🟢 Påbörja pilotprojekt enligt ny modell för stambyte/relining	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-08 <i>Pilotprojekt utsett, förstudie inledd.</i>
🟢 Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-08 <i>Åtgärder är påbörjade i ca 50 fastigheter. I enlighet med plan.</i>

2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärds- och förvaltarrapporter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Ny ekonom är rekryterad. Modellen kommer implementeras när nya ekonomen är på plats under hösten.
▶ Arbeta med rivningskontrakt för att minska tomställningskostnader i samband med ombyggnader	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Efter beslut att tidigare lägga evakuering i kv. Daedalus kommer de tomställda lägenheterna inte användas som rivningskontrakt i samma utsträckning som planerat.
▶ Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Översyn av hyresnivåer sker i samband med avalsperiodens utgång och i samband med överlåtelser. Indexreglering och bredbandstillägg säkerställs på alla avtal.
▶ Genomföra ekonomisk uppföljning månadsvis av alla driftsprojekt	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Haf skett med undantag för sommarmånaderna.
▶ Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder >100 tkr	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Alla projekt över 100 tkr har beslutsunderlag. Fungerande rutin
▶ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Sker kontinuerligt. Större genomgång sker inom ramen för budgetarbetet.
▶ Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Sker kontinuerligt

2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet och skapa ett ökat ansvarstagande	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Samordningsmöte är skapat för att ökat samarbete
▶ Genomföra extra medarbetarenkät med resultatanalys, och därefter åtgärdsarbete för ökad medarbetarnöjdhet	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Enkät genomfördes i slutet av 2016. Ett genomgående mycket bra resultat med höga värden. Analys och workshop med åtgärder genomfördes under februari.
▶ Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Handlingsplaner är utformade, målsättning om uppföljningsmöte månadsvis är inte fullt införd,

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				men kommer ske under året.
▶ Genomföra internt/externt seminarium/utbildning av Stadsholmens riktlinjer för förvaltning	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2017-09-11 Seminarium kommer arrangeras i samband med relise av "Gula boken"

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	■ För lågt kundfokus	5	2	10
	■ Beroende av entreprenörer	4	4	16
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
Vi bygger nytt, mycket och bra	■ Höga underhållskostnader	4	3	12
Vi är lönsamma	■ Beroende av utvecklingen på lokalk marknaden	5	2	10
	■ Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	■ Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	4	3	12
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	■ Hög personalomsättning	4	2	8

SUMMERAD RESULTATRÄKNING (Tkr)

Prognos 2

Bilaga 2

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog 1	Helår Prog 2	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	95712	95410	302	143 115	143 710	143 935	820
Hysesintäkter lokaler	115904	113565	2339	170 347	172 465	173 650	3 303
Hysesintäkter bilplatser	1360	1375	-15	2 063	2 063	2 037	-26
Intäktssreduktioner	-7413	-7079	-334	-10 619	-10 619	-10 760	-141
Övriga förvaltningsintäkter	676	635	41	952	952	978	26
Summa Intäkter	206 239	203 906	2 333	305 858	308 571	309 840	3 982
Fastighetsskötsel	19427	23013	3586	33 969	32 932	32 717	1 252
Reparationer	58354	68303	9949	102 455	102 777	99 285	3 170
Taxebundna kostnader	24095	25214	1119	38 224	37 440	37 340	884
Administration	15375	19123	3748	28 684	27 587	25 611	3 073
Summa Driftkostnader	117 251	135 653	18 402	203 332	200 736	194 953	8 379
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	88 988	68 253	20 735	102 526	107 835	114 887	12 361
Markavgifter	18356	18333	-23	27 500	27 529	27 529	-29
Fastighetsskatt	10632	10559	-73	15 838	15 949	15 949	-111
Driftnetto Fastighetsförvaltning	60 000	39 361	20 639	59 188	64 357	71 409	12 221
Fastighetsavskrivningar	14694	15638	944	23 457	23 457	23 031	426
BRUTTORESULTAT	45 306	23 723	21 583	35 731	40 900	48 378	12 647
Finansiella poster	6120	4367	-1753	6 550	8 570	8 913	-2 363
OPERATIVT RESULTAT	39 186	19 356	19 830	29 181	32 330	39 465	10 284

Prognos-2, 2017**Bilaga 2**

Investeringar, Tkr	Ack utfall jan-augsti	Budget helår	Prognos 1	Prognos 2
Större ombyggnader, helombyggnad	53 526	128 800	123 976	128 851
Mindre upprustningar	14 474	19 973	26 588	20 349
Summa	68 000	148 773	150 564	149 200

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2016	Prognos 2 2017
Anläggningstillgångar	1 154 631	1 230 000
Övriga omsättningstillgångar	14 219	15 000
Summa tillgångar	1 168 850	1 245 000
Eget kapital	235 759	250 000
Avsättningar/minoritet etc	89 826	90 000
Långfristiga skulder	221	250
Kortfristiga skulder	843 044	904 750
Summa skulder o eget kap.	1 168 850	1 245 000
Soliditet %	20,1%	20,0%

AB Svenska Bostäder

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2017

September 2017



4 oktober 2017

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

AB Svenska Bostäder

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2017. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. per tertialbokslut 2017-08-31.

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

Magnus Fredmer

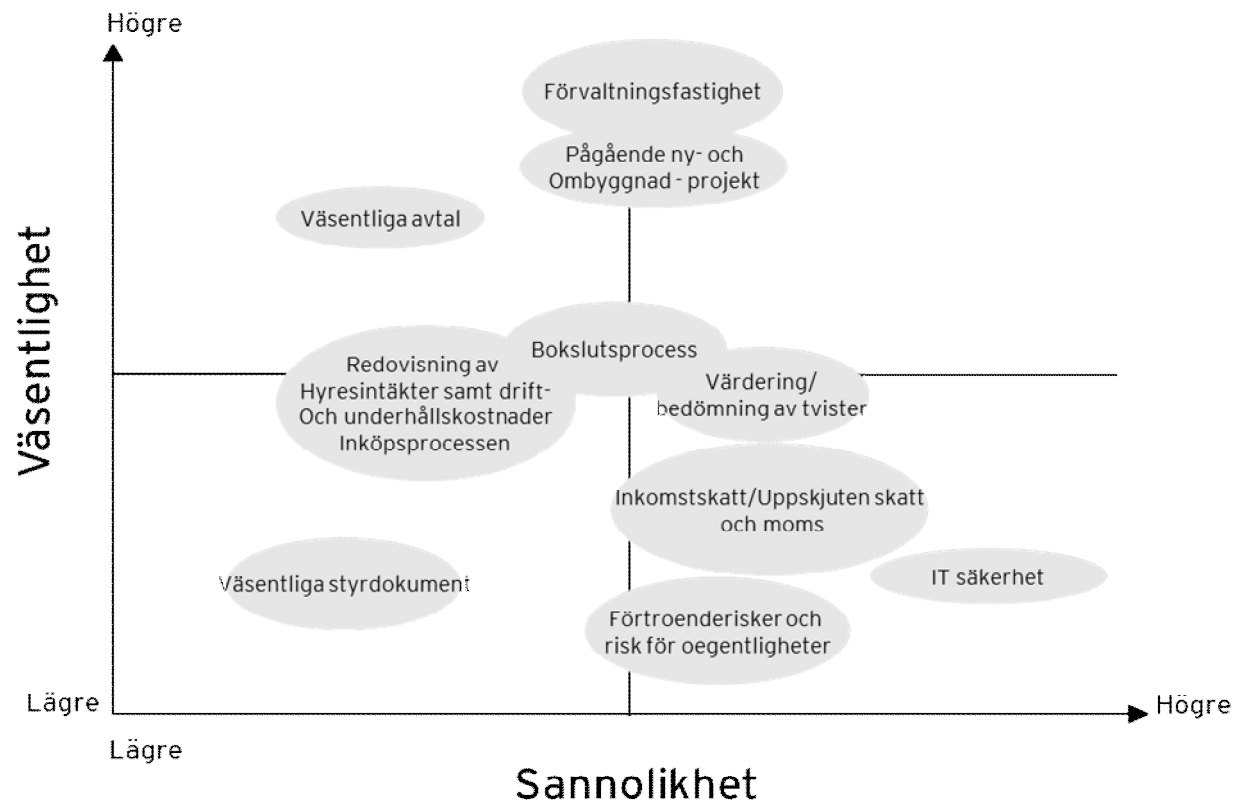
Agenda

- | | |
|----|---|
| 04 | Riskbedömning och fokusområde |
| 05 | Status |
| 06 | Resultaträkningen |
| 09 | Balansräkningen |
| 11 | Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet |
| 12 | Summering av noterade avvikelser |
| 13 | Investeringar |
| 14 | Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll |
| 15 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |
| 16 | Inför årsbokslutet |
| 17 | Övrigt |



Riskbedömning och fokusområde

Figuren nedan beskriver på en översiktlig nivå de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områdena markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.





Status

Vi har nu genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 2017-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollmiljön i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Resultaträkning

	2017-08-31	2016-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	1 849	1 754	5%	1 1817
Fastighetskostnader	-1 044	-1 036	1%	-1 103
DRIFTSNETTOT	805	718	12%	714
Avskrivningar	-457	-416	10%	-456
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-51	-43	19%	-56
Nedskrivning	0	-55	-100%	
Summa kostnader	-507	-514	-1%	-512
RÖRELSERESULTAT	298	204	46%	202
Resultat från finansiella poster	-81	-79	3%	-61
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	217	125	73%	141

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	► Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 1 849 mkr (1 754 mkr). Något högre utfall än budget. Förklaras av att bolaget tagit upp en fordran 45 mkr för försäkringsersättning avseende branden i Järva kring årsskiftet. Resterande förklaras främst av färdigställd nyproduktion/ombyggnation samt generell hyreshöjning om 0.65 procent.
Fastighetskostnader	► Driftskostnaderna uppgår till mkr 1 044 mkr (1 036 mkr). Något lägre än budget. Förändring mot fg år förklaras delvis av beståndsökning samt ombyggnationer. Reparationskostnaderna ligger 10 mkr högre än föregående år samt ökade lokalkostnader (3.1 mkr) avseende hyreskostnader för evakueringslokaler. Kostnadsökningar vägs upp av minskade taxerbundna kostnader om 6.8 mkr till följd av minskade värmekostnader. Markavgifter och fastighetsskatt i nivå med föregående år. Personalkostnaderna understiger budget till följd av vakanser på personalsidan. I jämförelse med föregående år har personalkostnaderna ökat ca. 2.3 (1.4%), vilka förklaras av föregående års lönerevision.
Avskrivningar	► Avskrivningar uppgår till 457 mkr (416 mkr) och ligger i nivå med budget. Förändringen mot fg år förklaras av färdig nyproduktion samt till viss del även ombyggnation som innebär en direkteffekt på ökade avskrivningar.
Finansnetto	► Finansnettot uppgår till 81 mkr (79 mkr). I jämförelse mot föregående år ligger finansnettot på samma nivå, detta trots ökad belåning från Stockholm Stad. Förklaringen är den lägre internränta som har förelegat.

Balansräkning

	2017-08-31	2016-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	24 752	23 620	5%
Finansiella anläggningstillgångar	41	42	-2%
Omsättningstillgångar	242	113	114%
Summa tillgångar	25 036	23 775	5%
Eget kapital	13 025	12872	1%
Avsättningar	611	603	1%
Långfristiga skulder	0	0	0%
Kortfristiga skulder	11 399	10 300	11%
Summa skulder och eget kapital	25 036	23 775	5%

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	► Uppgår till 24 752 mnkr. Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till +1 132 mnkr i jämförelse mot 2016-12-31. ► Byggnader och mark har ökat med 514 mnkr. Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 971 mnkr samt avskrivningar - 457 mnkr. ► Inventarier har minskat med -6 mnkr. Förändringen förklaras av årets inköp om 2 mnkr, aktiveringar från pågående projekt om 1 mnkr samt avskrivningar om -9 mnkr ► Pågående projekt har ökat med 624 mnkr. Årets investeringar uppgår till 1 693 mnkr, aktiveringar enligt beskrivet ovan (971 mnkr + 1mnkr) samt ett kostnadsfört belopp om -97 mnkr.
Omsättningstillgångar	► Största förändringen förklaras av att förutbetalda kostnader och upplupna intäkter har ökat med ca 77mkr. Främst hänförligt till ökade skadesaneringskostnader i distrikt 190 (12,3 mkr) och distrikt 195 (20,5 mkr) p.g.a. brand- och vattenskador. Under omsättningstillgångar återfinns även en ökning av skattefordran om 27 mnkr. Eftersom inget fullständigt skattebokslut genomförs i T2 utan endast en schablon om 22% av årets resultat bokas är detta preliminärt-
Eget Kapital	► Uppgår till 13 025mnkr. Kontinuitet föreligger. Förändringen avser utdelning (-8 mnkr) samt periodens resultat (+162 mnkr efter skatt).
Avsättningar	► Uppgår till 611 mnkr. Består främst av uppskjuten skatteskuld (486 mnkr) samt Övriga avsättningar (-124 mnkr). ► Inget fullständigt skattebokslut görs i T2 varpå uppskjuten skatt är oförändrad i jämförelse med 2016-12-31. Avsättningarna har ökat med 10 mkr vilket beror på att utrangeringar som ännu ej hanterats rent tekniskt i Agresso har bokats som avsättning. Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader på fastigheter. Avsättningarna utöver beskrivet ovan avser nedskrivning av två fastigheter som genomfördes 2015/2016.
Kortfristiga skulder	► 11 399 mnkr. Totala förändringen uppgår till 1 100 mnkr. Förklaras till största del (1 364 mnkr) av ökad koncernintern upplåning pga av investeringar samt minskning av leverantörsskulder (-185 mnkr).

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätten på koncerninterna räntor	► Skatteverket har ännu inte fattat beslut i fråga om avdragsrätt för räntekostnader för åren 2015 och 2016. Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2017 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Per T2 2017 är ledningens prognos att 35 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla, vilket koncernbolagen har beaktat i tertialbokslutet. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2015-2017 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Slutsats: Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.	► Ingen kommentar
Värderingar/nedskrivningar	► Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning av fastighet så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. ► Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. Slutsats: Vår översiktliga granskning av pågående projekt/byggnader och mark per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi kommer inför årsskiftet att granska de per 2017-11-30 genomförda värderingarna av beståndet.	► Ingen kommentar
Skatt	► Skattebokslutet upprättas först i samband med Hard close per 2017-11-30. I samband med T2-bokslutet görs, i enlighet med instruktion, en schablonberäkning av skatten, 22% av resultat före skatt. Slutsats: Bolaget har hanterat schablonberäkningen av skatt en i enlighet med instruktion.	► Ingen kommentar

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
tvister	► Vi har tagit del av skrivelse från bolagets interna jurist. Några väsentliga tvister föreligger ej per T2.	► Ingen kommentar
Status hållbarhetsrapport	► Bolaget arbetar med hållbarhetsrapport bedöms fortskrida enligt plan , inga indikationer föreligger som tyder på att planen ej kommer bli genomförd.	► Ingen kommentar



Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår delårsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigerar ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser	-
Bedömda avvikelser	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	-
Skatteffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	-

Investeringar (gäller bostadsbolagen, SISAB, Micasa, Stockholm Vatten, Stokab, SGAF, Stockholms Hamn)

Process	Kontroll	Inga iakttagelser	Vissa iakttagelser	Viktiga iakttagelser
Investeringar	Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	~		
Investeringar	Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	~		
Investeringar	Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.		~	
Investeringar	Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	~		
Investeringar	Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	~		
Investeringar	Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	~		
Investeringar	Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	~		
Investeringar	Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	~		
Investeringar	Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	~		
Investeringar	Bolaget gör en kontinuerlig uppföljning av utfallet av investeringar i förhållande till budgeterad tidplan och mäter och följer upp detta på såväl projektnivå som totalnivå. Följsamheten till tidplanerna är god.	~		

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Övrigt	► Vi har noterat att vid ett tillfälle har inbetalning av skatter och avgifter skett för sent (arbetsgivardeklaration). Energiskatt har även deklarerats felaktigt vid ett tillfälle. Dessa händelser har föranlett kostnadsräntor. Enligt lag är vi som revisorer skyldiga att i revisionsberättelsen anmärka om skatter och avgifter ej betalas i tid.	► Vi rekommenderar bolaget att omgående ser över rutinerna för hantering av skatter och avgifter så att detta ej upprepas.		► Energiskatten deklarerades fel vid ett tillfälle i mars 2016 (SB deklarerades på Stadsholmens blankett och tvärtom) Ny rutin infördes efter det så att deklarationen görs elektroniskt.

- = 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

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 granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Investeringar	► Saknas i nuläget bra systemstöd för aktivering av anläggningstillgångar. Manuellt inlägg på komponenter i anläggningsregister sker vid samtliga projektavslut. Kontroll, i form av två i förening, för korrekt inlägg saknas.	Kontrollen har förstärkts. Dock saknas fortfarande en fullt ut formaliserad och spårbar rutin kring aktiveringar och uppföljning av dessa.		► Ingen ytterligare kommentar
Investeringar	► Vid registrering av information gällande nya projekt i Agresso saknas kontroll som fångar upp eventuella felupplägg	Kontroll finns på plats sedan 1 januari 2017. Per automatik måste attestflöde kopplas till projekt.		► Ingen kommentar

- = 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

Inför årsbokslutet

Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Förvaltningsrevision	▶ Granskning av manuella bokföringsordrar kommer att genomföras per Hard Close
Pågående projekt	▶ Walkthrough och genomgång av projektprocessen har skett. Kvarstår granskning av särskilt utvalda projekt. Detta kommer genomföras i samband med Hard close bokslutet per 1130.
Lön	▶ Dataanalys kommer genomföras per sista november på löner bokförda under 2017.
Värdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi granskar dessa ▶ värderingar under vecka 51.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

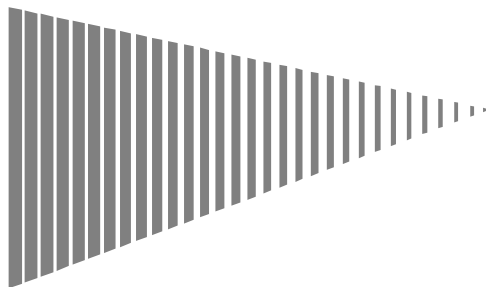
Om EY

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.

© 2015 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



Building a better
working world

