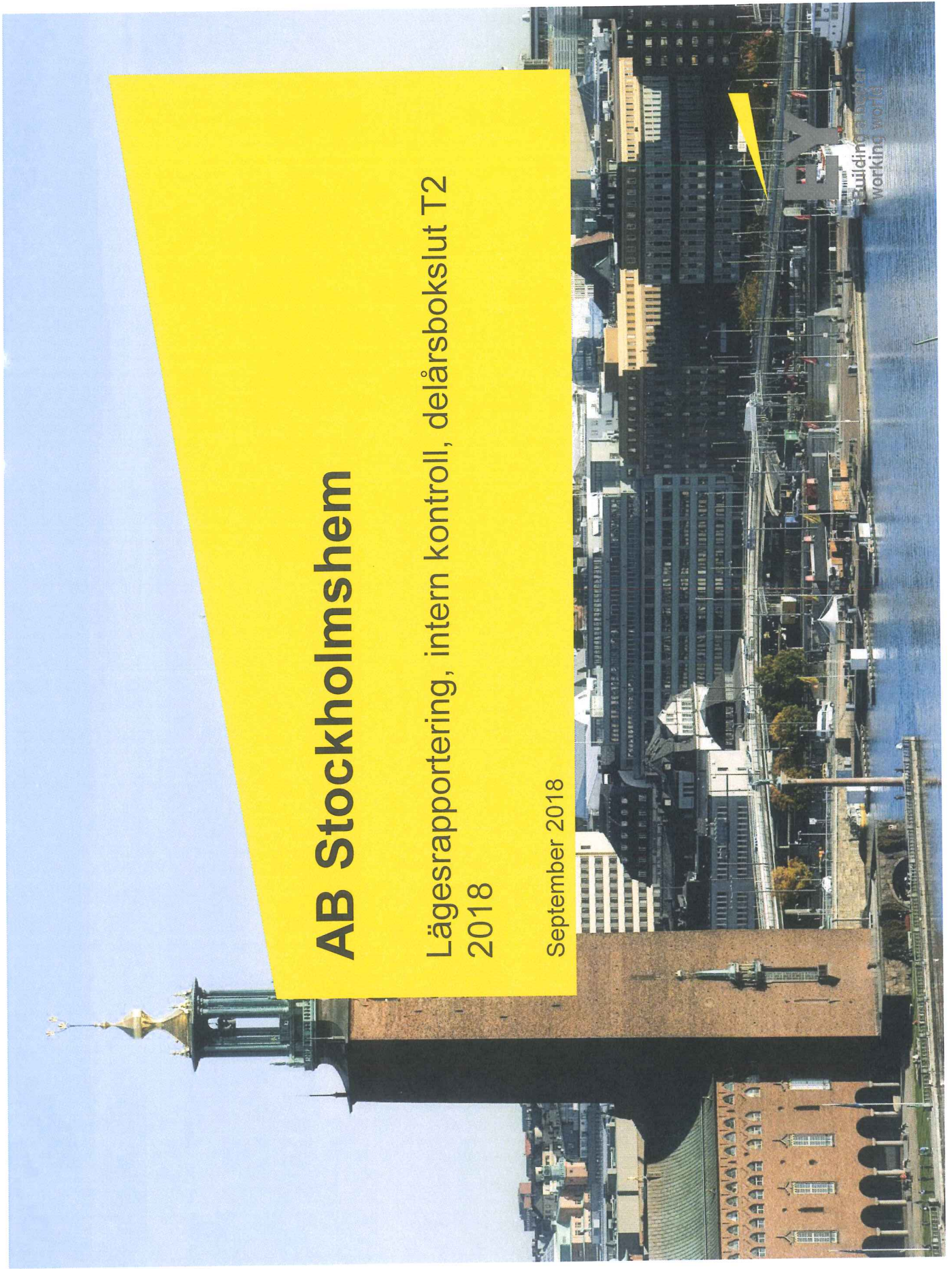
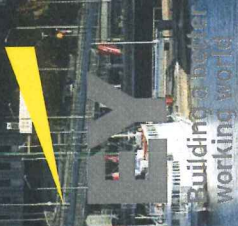




AB Stockholmshem

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2018

September 2018





30 september 2018

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

AB Stockholms hem

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2018. 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 granskning av delårsboksutet per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorer samt för VD/företagsledningen/styrelse.

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

Med vänlig hälsning

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Rickard Lindgren

Auktoriserad revisor

Agenda

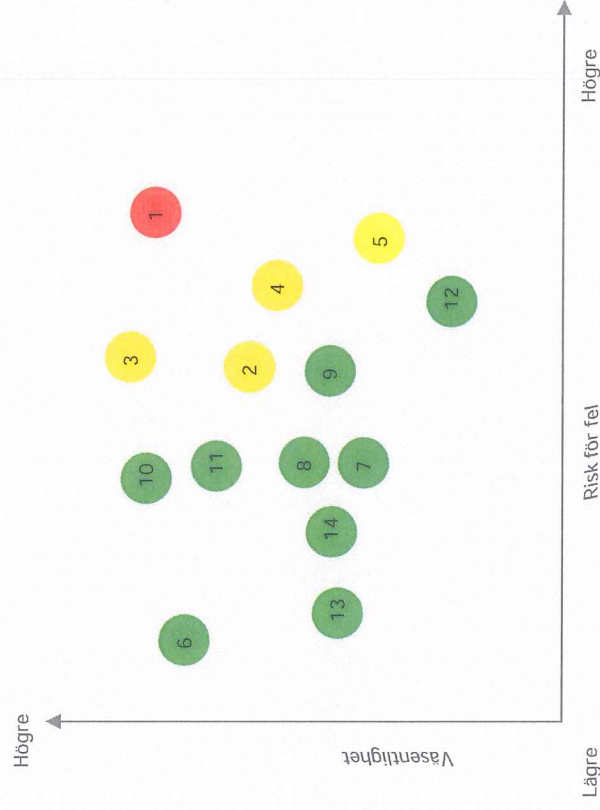
01	Riskbedömning och fokusområde
02	Status
03	Resultaträkningen
04	Balansräkningen
05	Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
06	Summering av noterade avvikelser
07	Investeringar
08	Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
09	Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
10	Inför årsbokslutet
11	Övrigt

Riskbedömning och fokusområde

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade I rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



- Övriga finansiella risker (hög)
 - 1 Pågående om- och nybyggnation
- Övriga finansiella risker (medel)
 - 2 Bokslutsprocessen, inkl. Konsolidering och finansiell rapportering
 - 3 Förvaltningsfastigheter
 - 4 Värdering/bedömning av tvister
 - 5 Inkomstskatt och moms
- Övriga finansiella risker (medel)
 - 6 Förvärv och försäljning av fastigheter
 - 7 Drift- och underhållskostnader, inköpsprocessen
 - 8 Redovisnings av hyresintäkter
 - 9 IT-säkerhet
 - 10 Väsentliga avtal
 - 11 Väsentliga Styrdokument, ex. ägardirektiv
 - 12 Förtroenderisk och risk för oegentligheter
 - 13 Långfristiga finansiella skulder
 - 14 Personalkostnader

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet och granskat bolagets intern kontroll i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Slutsatser

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

Vår granskning av rutiner och intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister. Vi lämnar ett antal rekommendationer som förslag till förbättringar.

Resultaträkning

Belopp i mkr

Område	2018-08-31	2017-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	1 655	1 584	4	1 618
Reparation och underhåll	-159	-193	-18	-181
Övriga kostnader	-540	-529	2	-579
Personalkostnader	-213	-188	13	-208
Övriga rörelse kostnader	-2	-2	0	0
Avskrivningar	-345	-314	10	-342
Summa kostnader	-1 262	-1 226	3	-1 309
RÖRELSERESULTAT	393	358	10	309
Resultat från finansiella poster	-86	-90	-4	-91
Skatt	-67	-66	-2	-48
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	240	202	19	170

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Intäkter	Koncernens nettoomsättning uppgår till 1 655 mkr (1 584 mkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjningen samt färdigställda projekt. Utfallet av hyreshöjningen blev 1,3 % från och med den 1 januari 2018.
Fastighetskostnader/ Driftskostnader/övriga externa kostnader	► Fastighetskostnaderna uppgår till -699 mkr (-722 mkr). Minskningen beror på att kostnaderna för reparation - och underhåll har minskat jämfört med T2 2017.
Personalkostnader/ Centrala- administrations och försäljningskostnader	► Personalkostnaderna uppgår till -213 mkr (-188 mkr). Ökningen beror på att antalet anställda har ökat och lönerna och pensionerna har ökat. En viss del av ökningen beror också på att Stockholmshem under perioden har gått från 35 timmarsarbetsvecka till 38 timmarsarbetsvecka, vilket har medfört att vissa löner har fått räknats upp.
Avskrivningar	► Avskrivningarna har ökat till -345 mkr (-314 mkr). Ökningen beror på att de materiella anläggningstillgångarna har ökat med 1 622 mkr, 8% jämfört med T2 2017. Det som framförallt har ökat är hyresfastigheterna, vilka har ökat med 1 385 mkr jämfört med T2 2017.
Räntekostnader	► Räntekostnaderna har minskat till -86 mkr (-90 mkr). De räntebärande lånen har ökat till 12 362 mkr jämfört med 10 992 mkr vid T2 2017. Orsaken till att räntekostnaden har minskat beror på sjunkande snittränta. Snitträntan uppgick per T2 2018 till 1,05 %.
Skatt	► Skattekostnaden uppgår till 20,2% av resultat före skatt. I skattekostnaderna har beaktats att ca 36% av räntekostnaderna betraktas som ej avdragsgilla (vilket höjer skattekostnaden med 7 mkr). Den uppskjutna skatteskulden hänförlig till temporära skillnader, vilka främst avser skillnader mellan skattemässiga värden och redovisade värden på fastigheter) har beaktats den ändrade skattesatsen (som infaller i två steg 2019 respektive 2021) till 20,6% med effekten att skattekostnaderna minskat med 17 mkr.

Balansräkning

Belopp i mkr

Område	2018-08-31	2017-08-31	Skillnad i %	Budget
Materiella anläggningstillgångar	22 765	21 143	8	22 932
Omsättningstillgångar	65	86	-24	74
Summa tillgångar	22 830	21 227	8	23 007
Eget kapital	9 660	9 325	4	9 552
Avsättningar	461	413	12	398
Kortfristiga skulder	12 709	11 489	11	13 056
Summa skulder och eget kapital	22 830	21 227	8	23 007

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Laktagelse och kommentar
Byggnader och Mark/ Materiella anläggningstillgångar	► Materiella anläggningstillgångar uppgår per T2 2018 till 22 765 mkr jämfört med 21 143 mkr per T2 2017. Detta kan ställas i relation till att totala tillgångarna per 31 augusti 2018 uppgår till 22 850 mkr. Av de materiella anläggningstillgångarna utgör 2 350 mkr mark, 15 796 mkr av hyresfastigheter, 594 mkr av markanläggningar, 161 mkr Inventarier och installationer och 3 862 mkr av pågående nyanläggningar. Den stora förändringen mot föregående år ligger i hyresfastigheterna vilka ökat med 1 385 mkr och är ett naturligt resultat av ägardirektiven och de ökade kraven på att producera flera bostäder. Prognosen för helåret 2017 ligger på 18 278 mkr.
Pågående projekt	► Pågående projekt uppgår per T2 2018 till 3 862 mkr jämfört med 3 635 mkr per T2 2017. Pågående projekt har ökat med 878 mkr under 2018 (sedan årsskiftet). Ökningen beror på att det finns flera större både nybyggnads- och ombyggnadsprojekt som pågår. De största pågående nybyggnadsprojekten, utifrån upparbetade kostnader, är; Syllen, Hornslandet 1, Linaberg.
Kortfristiga skulder	► De kortfristiga skulderna uppgick per T2 2018 till 12 686 mkr och per T2 2017 till 11 489 mkr. De kortfristiga skulderna har ökat med 636 mkr, motsvarande 5 % sedan årsskiftet. Den kortfristiga skulden består till 97 % av skulden till Internbanken. Internbanken fungerar som ett transaktionskonto, då Stockholms hem inte har något eget bankkonto.
Eget kapital	► Eget kapital har ökat med 335 mkr jämfört med T2 2017 och 239 mkr jämfört med 2017-12-31. Förändringen under 2018 förklaras av resultatet per T2, 240 mkr samt årets utdelning ca -1 mkr. ► AB Stockholms hem har i inkomstdeklarationen för 2017 gjort ändringar avseende hanteringen avdragsrätt räntor och vissa direktavdrag, vilket bland annat har påverkat maximal avsättning till periodiseringsfond. Det finns ett behov av att se över hur dessa ändringar har påverkat redovisningen i den redovisningen. Ändringarna har dock inte haft någon påverkan på koncernens eget kapital, däremot så bör det följas upp till årsbokslutet hur förändringen har påverkat klassificeringen mellan aktuell och uppskjuten skatt i balansräkningen.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Ev avdragsrätt på koncerninterna räntor	► Skatteverket har fattat beslut i fråga om avdragsrätt för räntekostnader för åren 2015- 2017. Beslut har tagits om att ej bevilja skattemässiga ränteavdrag på koncerninterna räntor. Stockholmshem kommer att överklaga beslutet. Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2018 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Per T2 2018 är ledningens prognos att 36% av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla, vilket koncernbolagen har beaktat i tertialbokslutet. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället. ► Bolaget har beaktat detta i delårsbokslutet	► Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/nedskrivningar	► Per 2018-08-31 har ingen externvärdering gjorts av beståndet. I anslutning till årsbokslutet för 2017 genomfördes värderingarna med hjälp av NAI Svefa. Extern värdering kommer att föras även vid årsbokslutet 2018, men det pågår en upphandling med värderingsfirmor angående tjänsten. Under hösten 2018 kommer beslut att tas angående om Stockholmshem ska fortsätta anlita NAI Svefa eller om de ska anlita någon annan byrå ► Det bedöms i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheterna. ► På de pågående projekten görs intern värdering löpande vid behov när det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs vid bokslutet	► Beskrivning av vår bedömning
Hållbarhetsrapport	► Stockholmshem upprättar hållbarhetsrapporten själv enligt standarden GRI. Rapporten granskades vid årsbokslutet 2017 utan anmärkning.	► Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsboks lutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Krediteringar	▶ Det finns etablerade rutiner för hantering av hyreskrediteringar. ▶ Det är bara ekonomiavdelningen som kan göra en kreditering. För att ekonomiavdelningen ska göra en kreditering krävs att de har erhållit en underskriven begäran om kreditering (inklusive anledning) från hyresförvaltarna.	▶ Beskrivning av vår bedömning
GDPR	▶ Fredrik Beckman på IT-avdelningen är GDPR-ansvarig och har ansvarat för implementeringen av GDPR. ▶ Stockholms hem har inte en integritetspolicy, däremot så har varje berörd policy, så som t. ex e-mail hantering kompletterats med berörda delar av GDPR. Stockholms hems information och policy avseende GDPR finns samlad på intranätet "Insidan". ▶ Fredrik Beckman har varit och informerat styrelsen om GDPR-implementeringen.	▶ Beskrivning av vår bedömning
tvister	▶ Stockholms hem har en pågående tvist med Skatteverket avseende avdragsrätt på koncerninterna räntor. Stadshuset AB handlägger ärendet eftersom det gäller alla kommunala bolagen. ▶ Stockholms hem är involverad i ett fåtal tvister med hyresgäster. Inga reserveringar har gjorts för dessa vid T2 då utfallet är förfarande osäkert. Uppföljning av tvisterna kommer att göras vid årsboks lutet 2018.	▶ Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser

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

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

Investeringar

Process	Kontroll	Effektiv	Förbättring	Ineffektiv
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 projektet mot budget.		●	
Investeringar	Slutredovisning av projektet sker i nära anslutning till att projektet avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	●		
Investeringar	Attest av fakturor i projektet 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
Bokslutsprocessen	▶ Inte noterat några brister i processen			
Intäktsprocessen	▶ Inte noterat några brister i processen			
Inköpsprocessen	▶ Se uppföljning av föregående års rekommendationer på sida 15			
Löneprocessen	▶ Inte noterat några brister i processen			
Investeringar	▶ Se kommentarer och uppföljning av föregående års rekommendationer på sida 15			
 = 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

Gäller även per 2018-12-31

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Investeringar	- Vi har vid granskning av projektprocessen noterat att det saknas protokoll från möten där investeringsbeslut har tagits. - Vi rekommenderar att bolaget ser över dokumentation kopplad till godkännande av projekt och att underlag som bekräftar godkännandet sparas i Insikt. - Vi rekommenderar att alla använder samma system och rutiner för uppföljning av projekt.	Denna rekommendation kvarstår.	Cul	► För alla projekt överstigande 300 000:- finns beslutsunderlag inklusive beräkning av avkastning i projektet. Påtecknade beslutsprotokoll finns samlade hos underhållsstrateg. Arbete pågår om förändringar/förbättringar i underhålls- och investeringsprocessen.

- = 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
Inköpsprocessen	► Ändringar av fastdata i leverantörsregistret attesteras ej. För att ta fram en fullständig lista med förändringar krävs att man tar kontakt med Tieto. Vi har även noterat att behörigheten att ändra uppgifter i fastdata finns hos ett stort antal personer både på inköp och ekonomiavdelningen. ► Vi rekommenderar att bolaget ser över behörigheterna i Agresso samt att logglista över ändringar inhämtas och gås igenom.	Det finns ingen systemspärr som kväver att en annan person går in och godkänner ändringar. Stockholms hem har nu lagt in en rutin där en person går in och kontrollerar ändringar. Bolaget har börjat med logglistor över ändringar fr.o.m augusti 2018. Utöver ovan rutin har bolaget fördelat behörigheterna så att samma person inte kan ändra i leverantörsregister och utföra en utbetalning.	Grön	

- = 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
Fastighetsvärdering	► Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1 130. Vi avser att granska dessa värderingar i december.
Test of Controls	► De kontroller som har testats vid vår granskning av internkontroll kommer att följas upp vid vår granskning i december.
Twister	► De kontroller som har testats vid vår granskning av internkontroll kommer att följas upp vid vår granskning i december
Årsbokslut	► Granskas i v 4 i januari 2019.
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	► Uppföljning avseende avdragsrätten för de koncerninterna räntorna kommer att göras i årsbokslutet i samråd med koncernrevisionsteamet. Status per T2 har erhållits från PT. Se sida 10.
Hållbarhetsrapport	► Uppföljning görs vid granskning i december.

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.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



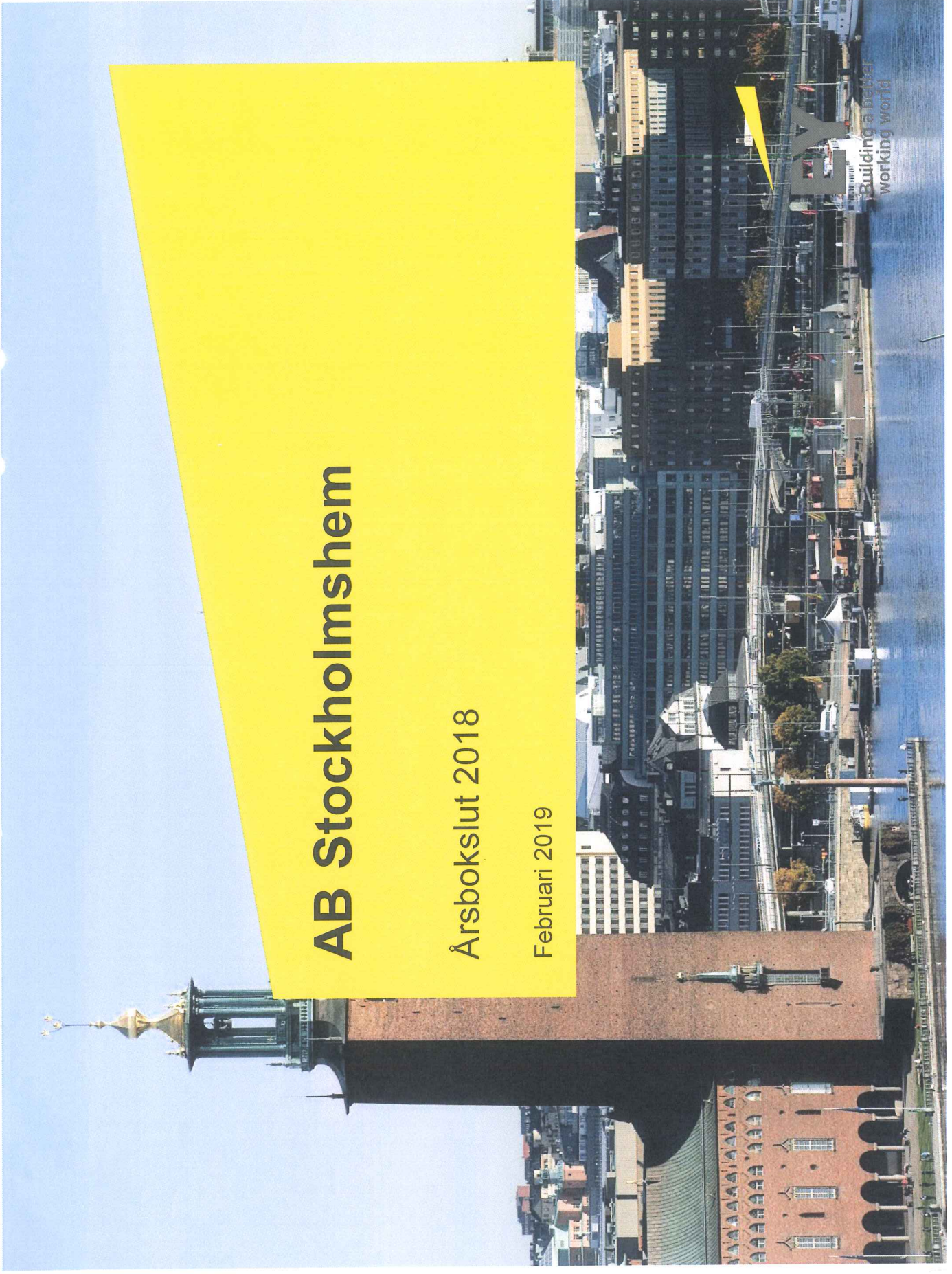
Building a better
working world

AB Stockholmshem

Årsbokslut 2018

Februari 2019

BY
Building a better
working world





6 februari 2019

VD/Företagsledningen/styrelsen
AB Stockholmshem

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision i/på AB Stockholmshem.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Malin Wickman
Auktoriserad revisor

Agenda

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

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår revision i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Läs och granska innehållet i årsredovisningen
- Läs och granska hållbarhetsrapporten upprättad enligt ÅRL
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följ upp väsentliga händelser efter balansdagen

Slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 (ren) revisionsberättelse.

Riskbedömning och fokusområde

Inga förändringar i vår riskbedömning sedan Revisionsplaneringen

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade I rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning

	2018	2017
Bokslutsprocessen och årsredovisning* * Årsredovisningen ännu ej granskad		
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		
Hållbarhetsrapport* *Hållbarhetsrapport ännu ej granskad		
▶ Uppfyller kraven enligt ÅRL		

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

Resultaträkning

Område	2018	2017	Skilnad i %
Nettoomsättning	2 459	2 339	5
Fastighetskostnader	-1 335	-1 241	7
DRIFTSNETTOT	1 124	1 098	2
Avskrivningar	-524	-482	9
Centrala administration- och försäljningskostnader	-113	-112	1
RÖRELSERESULTAT	487	504	-4
Resultat från finansiella poster	-126	-134	-4
Skatt	-99	-72	38
ÅRETS RESULTAT	262	298	-12

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	► Koncernens nettoomsättning uppgår till 2 459 mkr (2 339 mkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjning om 1,3 % från och med den 1 januari 2018 samt färdigställda projekt.
Fastighetskostnader	► Fastighetskostnaderna uppgår till 1 335 mkr (1 241 mkr). Av dessa uppgår kostnaderna för drift till 1 258 mkr (1 167 mkr). Förändringen jämför med föregående år är främst en effekt av ökade kostnader för fastighetsskötsel och reparationer, teknisk och administrativ förvaltning samt uppvärmning. Underhållskostnaderna har gått ner jämfört med föregående år.
Avskrivningar	► Avskrivningarna uppgår till 524 mkr (482 mkr). Ökningen beror på ökade investeringar i främst nyproduktion.
Finansiella poster	► Det finansiella nettot uppgår till -126 mkr (-134 mkr). Förändringen mot föregående år är en effekt av en lägre räntenivå, från omkring 1,2 % till 0,9%, vilket till del uppvägs av ökad genomsnittlig upplåning, från 11 385 mkr till 12 785 mkr vid årets utgång
Resultat	► Resultat före skatt uppgår till 361 mkr (370 mkr) och ligger i nivå med föregående år.

Balansräkning

Område	2018-12-31	2017-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	23 476	21 786	8
Omsättningstillgångar	88	107	-18
Summa tillgångar	23 564	21 893	8
Eget kapital	9 711	9 421	3
Avsättningar	476	397	20
Kortfristiga skulder	13 377	12 075	11
Summa skulder och eget kapital	23 564	21 893	8

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Byggnader och Mark	► Saldot på balansposten uppgår till 18 849 mkr (18 638mkr). Totala förändringen på balansposten uppgår till 211 mkr, 1%. Koncernen har förvärvat mark samt en fastighet för totalt 49 mkr. Övrigt avser förändringen överföring från pågående projekt samt årets avskrivningar. Inga avyttringar har gjorts under året.
Pågående projekt	► Saldot på balansposten pågående projekt uppgår till 4 440 mkr (2 983 mkr). Totalt har 2 174 mkr investerats i år och 669 mkr överförts till byggnader och mark.
Eget kapital	► Saldot på balansposten uppgår till 9 711 mkr (9 421 mkr). Förändringen i Eget kapital avser årets resultat (262 mkr), utdelning (-1 mkr), rättelse av skatt 55 mkr och förändring obeskattade reserver.
Kortfristiga skulder	► Kortfristiga skulder uppgår till 13 377 mkr (12 075 mkr). Förändringen mot föregående år uppgår till 1 302 mkr. Skulden till Stockholm stad har ökat med 1 379 mkr.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Laktagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	► Bolaget är involverat i ett fåtal tvister per 2018-12-31. Bolaget har gjort en bedömning att det finns en risk för att ersättning kommer att behöva utbetalas och har därmed gjort en reservering vid bokslutet på 9,5 mkr. En av tvisterna har avslutats under januari 2017 och där har reservering gjorts med 4,3 mkr, vilket är enligt förlikningsavtal. Slutsats: ► Bolagets hantering av pågående tvister bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets interna jurist.	► Reserveringar gjorda utifrån kända förhållanden och rimlighetsbedömningar utifrån dessa.
Värdering	► Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år. Extern värderare, NAI Svefa, har bistått Stockholms hem i samband med värderingen. ► Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger nedskrivningsbehov på varken förvaltningsfastigheter eller pågående projekt. ► Vi har inte identifierat några behov av nedskrivningar och accepterar bolagets bedömning av det bokförda värdet.	► Avkastningskraven generellt har sjunkit under 2018. Hyrorna för nyproduktion är stabila.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsboks slutet

Område	Laktagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt räntekostnader	Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För inkomståren 2014-2015 har Skatteverket fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. I december 2018 fattades ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016 som också innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Bolaget har sedan tidigare reserverat för ökade skattekostnader för 2014-2017 till följd av Skatteverkets beslut. Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-15 vill AB Stockholmshem få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens rätts dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten. Per 31 december 2018 är ledningens prognos att 37 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla för 2018, vilket AB Stockholmshem har beaktat i årsboks slutet. Ledningens bedömning baseras på Skatteverkets tidigare beslut och vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.	► 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 pågående projekt samt de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.
Väsentliga tvister	▶ Bolaget har ett antal, beloppsmässigt mindre, pågående tvister som beskrivs ovan. Vi anser att företagsledningens bedömda reservering för dessa är rimlig beaktat väsentlighet och risk.

Summering av noterade avvikelser

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

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser Inga noteringar	-
Bedömda avvikelser Inga noteringar	-
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
Investeringar	▶ Vi har vid granskning av projektprocessen noterat att det saknas protokoll från möten där investeringsbeslut har tagits. ▶ Vi rekommenderar att bolaget ser över dokumentation kopplad till godkännande av projekt och att underlag som bekräftar godkännandet sparas i Insikt. ▶ Vi rekommenderar att alla använder samma system och rutiner för uppföljning av projekt.	Det pågår ett arbete inom bolaget för att förbättra underhålls- /och investeringsprocessen. Bland annat kommer IT-systemet att bytas ut.	Gul	▶ För alla projekt överstigande 300 000:- finns beslutsunderlag inklusive beräkning av avkastning i projektet. Påtecknade beslutsprotokoll finns samlade hos underhållsstrateg. Arbetet pågår om förändringar/förbättringar i underhålls- och investeringsprocessen.

= 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

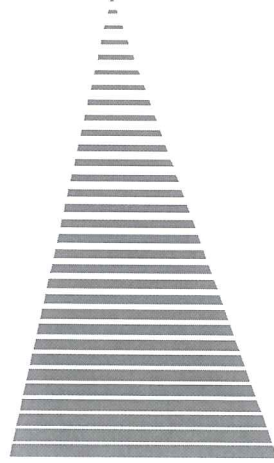
Om EY

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.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



Building a better
working world

