



AB Stockholmshem

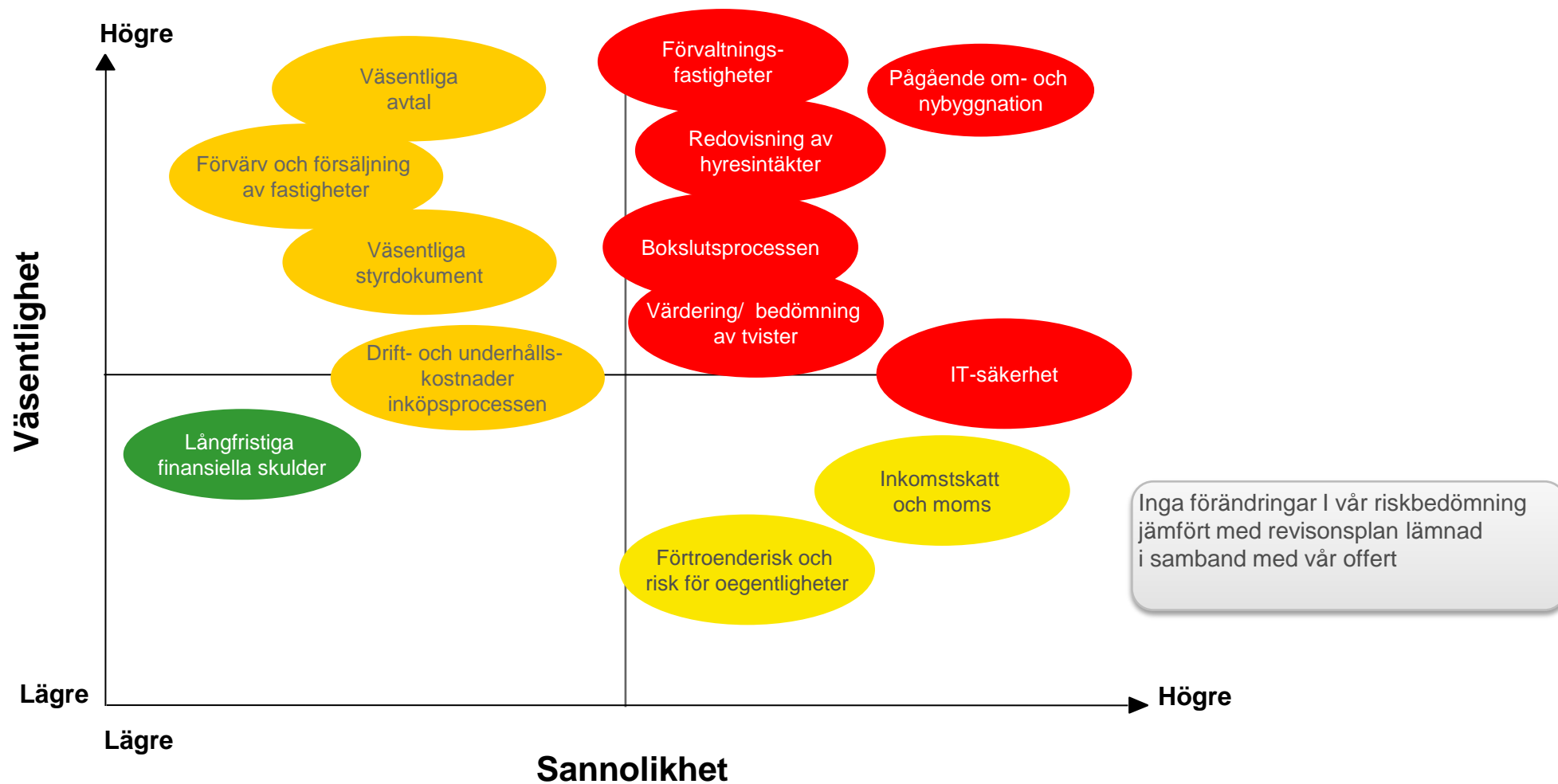
Rapportering av revision per 31 december 2013

2014-02-02

Innehåll

Område	Sida
1 Riskbedömning	3
2 Omfattning och status	4
3 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor	5
4 Summering av noterade avvikelser	7

Riskbedömning och fokusområde



Status och kvarstående åtgärder

Vi har genomfört merparten av våra granskningsåtgärder i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Det kvarstår ett antal revisionsåtgärder att slutföra innan revisionen är avslutad.

Kvarstående åtgärder:

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

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning 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 revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

Bifogat rapportpaket bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 2013-12-31. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet.

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Driftsnetto (hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar. ▶ Ny kontoplan – svår att få jämförbarhet 	
Fastighetsförsäljning och förvärv	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholmshem har under 2013 förvärvat mark för 20,7 Mkr (Försvarsministern 2, Linaberg 19, mfl) samt tomrätterna för Allgunnen 3, 4-5, Kalvholmen 1 och Töfsingdalen 1. Alla har tillträtts och därmed aktiverats per balansdagen. ▶ Avyttring har skett av fastigheterna Akvamarinen 3 och Sicklaön 78:10. Samtliga har frånträtts. Inga noteringar har identifierats i vår granskning av reavinst. 	
Projektgranskning	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget har flertalet större investeringsprojekt. Under året har man investerat 1 247 Mkr i ny- och ombyggnadsprojekt. De största projekten är byggnation av 150 lgh i Annedal, nyproduktion kvarteret Grimman samt nyproduktion av Årstadalsskolan 4 med 153 lgh och nyproduktion inom kvarteret Sjövik med 106 lgh ▶ I samband med granskningen har vi noterat slutförda projekt där inflytt har skett men som ännu ej aktiverats som förvaltningsfastighet och därmed har inga avskrivningar gjorts. Exempel på projekt är Annedal, totalt värde om 365 Mkr, där inflytt skett i februari. (Avskrivningar för 2013 skulle uppgått till totalt 6 Mkr). ▶ I övrigt har inga väsentliga noteringar identifierats under vår granskning. 	

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor (forts.)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Värdering av fastigheter och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år.▶ Inget nedskrivningsbehov har efter diskussioner med bolaget identifierats per 2013-12-31.	
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har flera mindre tvister per 2013-12-31. Bl.a. två stämningar avseende felaktig hantering av ramavtal samt uppsägning av avtal i förtid. Reservering för dessa tvister har gjorts om totalt 6,5 Mkr vilket bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets externa jurister.	
Rapportpaket	<ul style="list-style-type: none">▶ Rapportpaketet har granskats och bedöms i all väsentlighet som rättvisande.	

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor (forts)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Förvärv av mark & tomträttsavgäld	<ul style="list-style-type: none">▶ Under 2013 har Stockholmshem utrangerat en fastighet om 30 Mkr. Marken med tillhörande fastighet förvärvades tidigare år för att i framtiden påbörja nybyggnation. Förvärvet har redovisats som förvaltningsfastighet enligt RR 24.▶ Vi vill upplysa Stockholmshem om det föreligger ett rättsfall som gått till Högsta förvaltningsdomstolen gällande huruvida kostnader för utrangeringar är avdragsgilla. Vi har även fört en diskussion med Bolaget om denna typ av kostnad inte skall ingå i projektet istället (då den beaktas i kalkylerna). Då denna typ av transaktioner kommer öka i framtiden bör man se över redovisningen av förvärv av tomträtter och mark med tillhörande fastighet som skall rivas.	

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	
För höga överavskrivningar i db Fastighetsnät (felet är korrigerat)	7 MSEK
Bedömda avvikelser:	
Avskrivningarna på förvaltningsfastigheter för låga (då färdigställt projekt inte aktiverats)	-6 MSEK
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-6 MSEK
Skatteeffekt	1 MSEK
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-5 MSEK

Revision | Skatt | Transaktioner | Rådgivning

Om Ernst & Young

Ernst & Young är en ledande global aktör inom revision, skatt, transaktioner, rådgivning och redovisning. Våra 167 000 medarbetare världen över förenas av gemensamma värderingar och en stark vilja att leverera tjänster av högsta kvalitet. Vår drivkraft är att hjälpa medarbetare, kunder och den omvärld vi verkar i att uppnå sin fulla potential.

Revision

För företag över hela världen kantas vägen till framgång av allt mer komplicerade och omfattande krav från myndigheter och intressenter när det gäller den finansiella rapporteringen, skatter och andra regleringar.

Med stöd av våra opartiska och självständiga revisorer kan ditt företag uppfylla kraven. Vi hjälper din företagsledning att identifiera möjligheter och risker när det gäller hanteringen av företagets ekonomi och verksamhet. Resultatet av våra revisorers arbete ger revisionsutskotten ett handfast och klart perspektiv på verksamheten samt förmedlar viktig information till investerare och andra intressenter.

Vi reviderar många av Sveriges och världens ledande och snabbast växande företag med stöd av en global och väl beprövad revisionsmetod. Våra revisorer representerar en bred kompetens och branscherfarenhet och vårt mål är att erbjuda samma höga kvalitet, oavsett var i världen våra revisionstjänster efterfrågas. Med skräddarsydda tjänster och ett stort engagemang hjälper vi ditt företag att nå sin fulla potential.

www.ey.com/se

© 2012 EY AB. All Rights Reserved.

Proprietary and confidential. Do not distribute without written permission.

Ernst & Young AB ingår i det globala Ernst & Young-nätverket där varje medlem är en egen juridisk person.