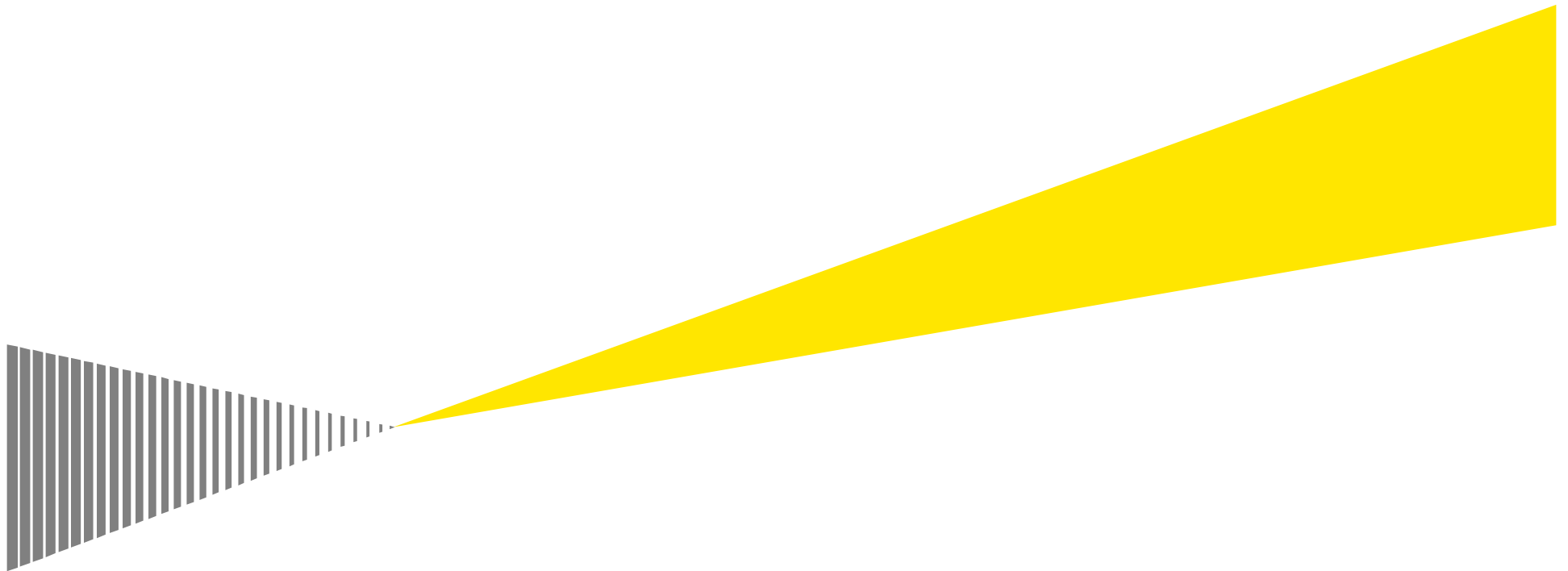


Stockholmshem

Årsbokslut 2016

Februari 2017



Building a better
working world



VD/Företagsledningen/styrelsen
AB Stockholmshem

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

Vår revision är anpassad till företagets 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 företagets interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

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

Med vänlig hälsning

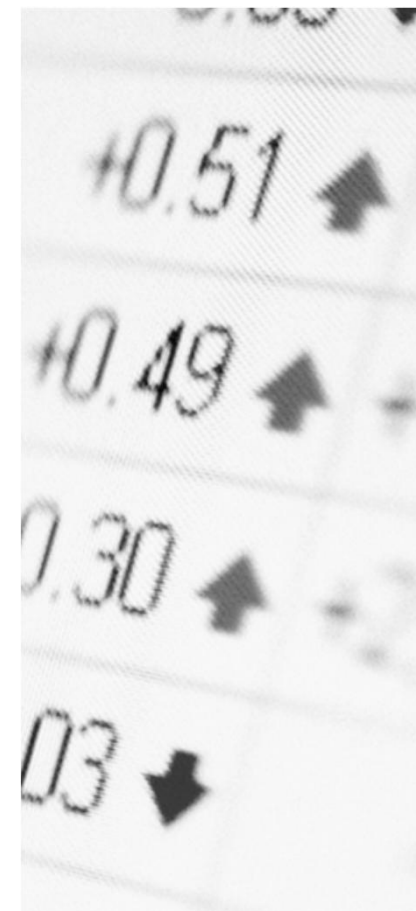
Ernst & Young AB

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

Rickard Lindgren
Auktoriserad revisor

Agenda

- 04 Status och kvarstående åtgärder
- 05 Riskbedömning och fokusområde
- 06 Kortfattad resultatanalys - Årsbokslutet
- 07 Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet
- 12 Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter
- 13 Summering av noterade avvikelser
- 14 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer



Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

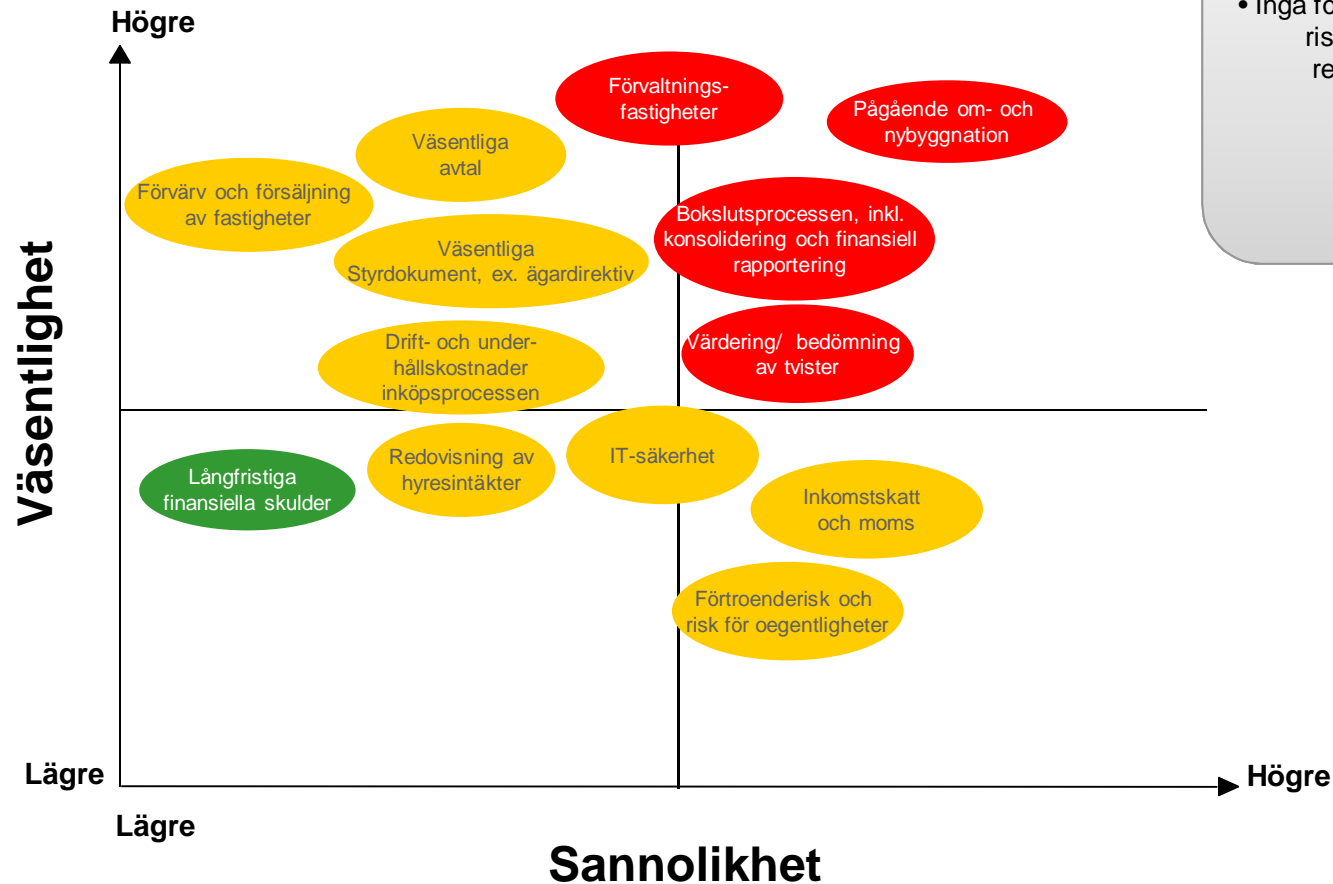
Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

- ▶ Läsa och granska innehållet i 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 revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

Riskbedömning och fokusområden



Förändringar i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen:

- Inga förändringar har skett i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ AB Stockholmshems nettoomsättning uppgår till 2 235 mnr (2 112 mnr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjningen samt färdigställda projekt. Utfallet av hyreshöjningen blev 0,68% från och med den 1 januari 2016. 	▶ Inga kommentarer.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fastighetskostnaderna uppgår till 1 175 mnr (1 098 mnr), av dessa uppgår kostnaderna för Drift till 1 105 mnr (1 031 mnr). Förändringen mot föregående år är främst en effekt av ökade kostnader för uppvärmning, vatten och avfall (Stockholm Vatten ökade priset med 12 %). Färdigställda projekt bidrar också till att utfallet är högre än föregående år. 	▶ Inga kommentarer.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avskrivningarna uppgår till 436 mnr (382 mnr). Ökningen beror på ökade investeringar i främst nyproduktion. Återföring av tidigare nedskrivning av fastigheten Stadsfogden 12 gjorts med netto 23 mnr 2015, vilket påverkade avskrivningarna positivt jämförelseåret (2015). 	▶ Inga kommentarer.
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Det finansiella nettot uppgår till -141 mnr (-171 mnr). Förändringen mot föregående år är en effekt av en lägre räntenivå, från omkring 2,0% till 1,4%, vilket till del uppvägs av ökad upplåning, från 9 286 mnr till 10 232 mnr vid årets utgång. 	▶ Inga kommentarer.
Resultatutfall	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Resultat före skatt uppgår till 377 mnr (362 mnr), förbättringen är främst hänförlig till ökade hyresintäkter samt att fastighetskostnaderna inte ökat i lika stor utsträckning i kombination med lägre finansiella kostnader. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar. 	▶ Inga kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter	<p>Värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år. Extern värderare, Nai Svefa bistår Stockholmshem i samband med värderingen.▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för nedskrivningsbehov på förvaltningsfastigheter. <p>Förvärv</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Under året har fastigheten Stockholm Vårdhemmet 2 förvärvats från Micasa. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår bedömning är att det inte föreligger några uppenbara risker för nedskrivningsbehov. Förvärvet av Stockholm Vårdhemmet 2 har granskats utan anmärkning.	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Pågående projekt	<p>Värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Intern värdering görs löpande vid behov när det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning, med biträde av Nai Svefa, av samtliga projekt, har gjorts med värdetidpunkt 2016-12-31.▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för nedskrivningsbehov på pågående projekt. <p>Investeringar</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Under 2016 har bolaget investerat 1 682 mnkr (2 084 mnkr). Under året har totalt 1 278 mnkr (1 729 mnkr) överförts till Förvaltningsfastigheter och 67 tkr (1 mnkr) har kostnadsförts. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår granskning av pågående projekt har inte föranlett några iakttagelser. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Vår bedömning är att det inte föreligger några uppenbara risker för nedskrivningsbehov.	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt/uppskjuten skatt	<p>► Det föreligger ett omprövningsbeslut från Skatteverket avseende inkomståret 2013 i vilket avdrag för utranteringskostnader om 30 mkr hänförliga till en riven byggnad, inte medges. Bolaget inlämnade en överklagan till förvaltningsrätten den 14 augusti 2015. I omprövningsbeslut meddelas att skatteverket inte ändrar det omprövade beslutet, vilket innebär att rätt till avdrag för rivningskostnaderna inte medges. Förvaltningsrätten meddelade Stockholmshem att inkomma med överklagan/komplettering senast den 5 februari 2016 och därefter har dom meddelats från Förvaltningsrätten 2016-06-29. Enligt denna så skall bolagets överklagande bifallas och det överklagade beslutet upphävas.</p> <p>Slutsats</p> <p>► Inför årsbokslutet har bolaget gjort en utvärdering avseende risken för en skattekostnad och en avsättning om 6,6 mkr för tillkommande skatt har skett i samband med årsbokslutet.</p>	<p>► Dom till fördel för AB Stockholmshem har erhållits från Förvaltningsrätten och Skatteverket har enligt uppgift från bolaget överklagat detta beslut till nästa instans.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar																
Skatt/uppskjuten skatt	<p>► 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.</p>	<p>► Instruktion enligt Stockholms Stadshus AB/Staden.</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Ej avdragsgill andel</th> <th>Ej avdragsgill räntekostnad</th> <th>Skatt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>65%</td> <td>104 339 tkr</td> <td>22 955 tkr</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>45%</td> <td>77 018 tkr</td> <td>16 944 tkr</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>37%</td> <td>52 096 tkr</td> <td>11 461 tkr</td> </tr> </tbody> </table>		År	Ej avdragsgill andel	Ej avdragsgill räntekostnad	Skatt	2014	65%	104 339 tkr	22 955 tkr	2015	45%	77 018 tkr	16 944 tkr	2016	37%	52 096 tkr	11 461 tkr
	År		Ej avdragsgill andel	Ej avdragsgill räntekostnad	Skatt													
	2014		65%	104 339 tkr	22 955 tkr													
2015	45%	77 018 tkr	16 944 tkr															
2016	37%	52 096 tkr	11 461 tkr															
<p>Slutsats</p>																		
<p>► 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. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</p>																		

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget är involverat i ett fåtal tvister till mindre belopp per 2016-12-31 och bolagets bedömning är att de ej har en väsentlig påverkan på bokslutet varför inga reservering har gjorts i bokslutet. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Bolagets hantering av pågående tvister bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets interna jurist.	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer.
Implementering nytt ekonomisystem Agresso	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget implementerade 2015 det nya ekonomisystem Agresso vilket är generellt projekt inom Stockholms Stads Fastighetsbolag. Systemet ersatte direkt M3 och Basware, och under våren 2016 lades även som ett sista steg anläggningstillgångarna över från Poängen som använts tidigare. Poängen används dock fortfarande operativt ute i verksamheten av projektledare då systemet är integrerat med projekthanteringssystemet INSIKT och således används för projektuppföljning. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår granskning har inte föranlett några noteringar.	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer.

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.
Väsentliga tvister	▶ Bolaget har ett antal, beloppsmässigt mindre, pågående tvister som beskrivs ovan. Vi anser att företagsledningens bedömning att ej reservera för dessa är rimlig beaktat väsentlighet och risk.



Summering av noterade avvikelser

	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 årsbokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har i samband med genomgång av bokslutsprocessen noterat att fakturor kan ha olika status i Agresso. Det innebär att fakturor kan vara inskannade i systemet men ej ännu hanterade och bokförda. Dessa fakturor måste därför vid bokslutet hanteras och bokföras manuellt. Vid T2 bokslutet uppgick beloppet enligt huvudboken till drygt 26 MSEK. ▶ Vi rekommenderar att bolaget ser över rutinen för hantering av manuella leverantörsfakturor i samband med boksluts-tidpunkterna. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har noterat att bolaget förlängt perioden som leverantörsreskontra hålls öppen i samband med bokslut och det har bidragit till att manuellt bokförda fakturor minskat. Per årsbokslutet 2016-12-31 lågt det drygt 16 MSEK i huvudboken vilket kan jämföras med 26 MSEK vid T2. ▶ Det är vår bedömning att processen stärkts upp och att rekommendationen kan stängas. 	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

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	<p>► Tidigare år har noterats att det finns få behörighetsbegränsningar och många med behörighet i systemen M3 och Basware. Bolaget har under 2015 implementerat ett nytt ekonomisystem Agresso vilket ersatt bland annat M3 och Basware och som då även skall medföra en förbättring av behörighetshanteringen där enbart rätt personer har behörighet till de olika systemen.</p>	<p>Enligt uppgift från Stockholmshem är, efter implementeringen av Agresso och en allmän genomgång av anställdas behörigheter i de olika systemen, behörighetshanteringen därmed striktare än tidigare.</p>	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

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

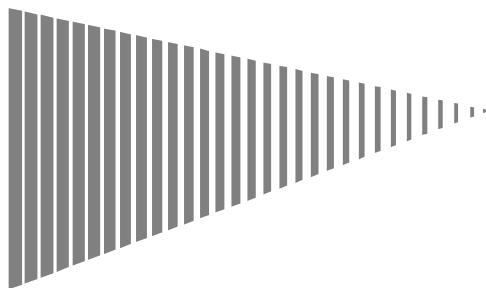
Om EY

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.

© 2017 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



EY

Building a better
working world

