



AB Stockholmshem

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2020

September 2020

28 september 2020

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

AB Stockholmshem

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2020. I enlighet med god revisionsssed 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 delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

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

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

Med vänlig hälsning

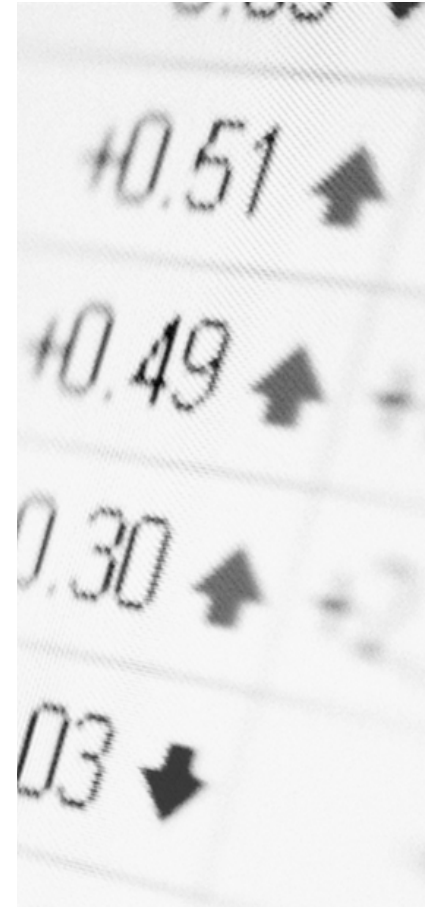
Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Tuulikki Vilo

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**

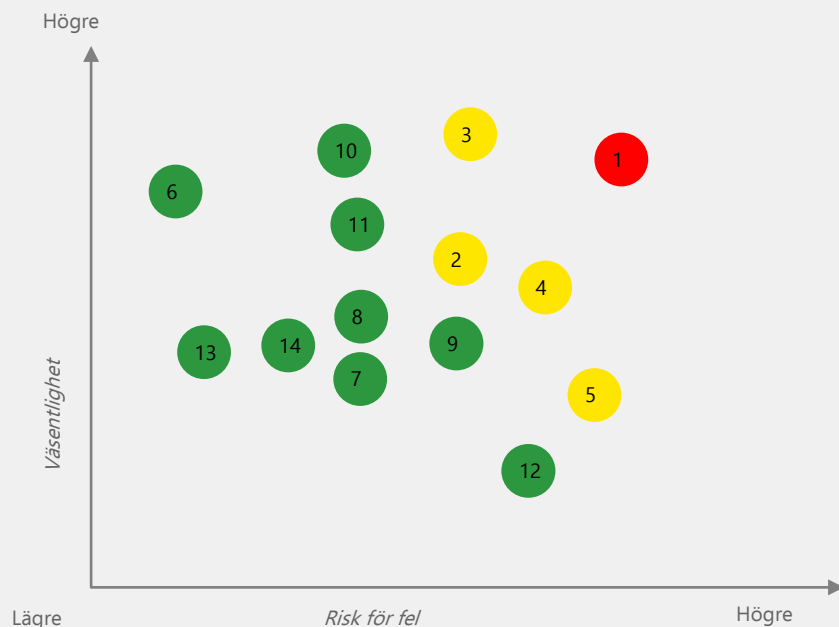


Riskbedömning och fokusområde

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.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Vi har några öppna frågor på kontrolltestning för projekt när det gäller fakturahanteringen samt godkännandet av andel som aktiveras eller kostnadsförs. Vi kommer att följa upp dessa under kommande vecka.
- ▶ Vi har ännu inte stängt granskning av moms och eventuella följdfrågor kan förekomma

Slutsatser

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. Vi har inte identifierat några noterade fel.

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

Resultaträkning

Belopp i mkr

Område	2020-08-31	2019-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	1 843	1 759	5%	1826
Reparation och underhåll	-186	-165	13%	-191
Övriga kostnader	-562	-569	-1%	-630
Personalkostnader	-234	-239	-2%	-234
Övriga rörelse kostnader	-2	-4	-50%	0
Avskrivningar	-417	-369	13%	-425
Summa kostnader	-1 401	-1 344	4%	-1480
RÖRELSERESULTAT	443	414	7%	346
Resultat från finansiella poster	-73	-76	-4%	-76
Skatt	-79	-84	-6%	-58
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	291	254	14%	212

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Post	
Intäkter	► Koncernens nettoomsättning uppgår till 1 843 mkr (1 759 mkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjningen samt färdigställda projekt. Utfallet av hyreshöjningen blev 1,95 % från och med den 1 januari 2020.
Fastighetskostnader/ Driftskostnader/övriga externa kostnader	► Fastighetskostnaderna uppgår till -747 mkr (-734 mkr). Ökningen kommer av övriga externa kostnader som var något lägre per T2 2019.
Personalkostnader/ Centrala-administrations och försäljningskostnader	► Personalkostnaderna uppgår till -234 mkr (-239 mkr). Förändringen är till stor del kopplad till att AB Stockholmshem erhöll en större engångsdebitering för pensioner (ca 10 mkr) föregående år, vilket påverkade saldot per T2 2019.
Avskrivningar	► Avskrivningarna har ökat till -417 mkr (-369 mkr). De materiella anläggningstillgångarna som ingår i avskrivningsunderlaget har ökat med 1,4 mdr, 8% jämfört med T2 2019. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.
Räntekostnader	► Räntekostnaderna har minskat till -73 mkr (-76 mkr). Bolagets snittränta ligger på ca 0,8 procent. Räntebärande lån uppgick per 2020-08-31 till 13 794 mkr och per 2019-12-31 uppgick de till 13 275 mkr.
Skatt	► Skattekostnaden uppgår till 21,4% av resultat före skatt vilket stämmer överens med instruktion från koncernmoder där inget beaktande kring ej avdragsgilla räntor skulle göras per T2. ► Den uppskjutna skatten, vilken främst avser effekt av skillnader mellan skattemässiga värden och redovisade värden på fastigheter har beaktats till 20,6% likt tidigare bokslut.

Balansräkning

Belopp i mkr

Område	2020-08-31	2019-08-31	Skillnad i %	Budget
Anläggningstillgångar	25 085	24 124	4%	25 689
Omsättningstillgångar	50	71	-30%	95
Summa tillgångar	25 135	24 195	4%	25 764
Eget kapital	10 331	9 961	4%	10 218
Avsättningar	617	501	27%	488
Kortfristiga skulder	14 187	13 733	3%	15 058
Summa skulder och eget kapital	25 135	24 195	4%	25 764

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Byggnader och Mark/ Materiella anläggningstillgångar	► Materiella anläggningstillgångar uppgår per T2 2020 till 25 085 mkr jämfört med 24 124 mkr per T2 2019. Av de materiella anläggningstillgångarna utgör 2 365 mkr mark, 18 612 mkr av hyresfastigheter, 652 mkr av markanläggningar, 163 mkr Inventarier och installationer och 3 291 mkr av pågående nyanläggningar. Den stora förändringen mot föregående år ligger i hyresfastigheterna vilka ökat med 1 374 mkr och är ett naturligt resultat av ägardirektiven och de ökade kraven på att tillhandahålla fler bostäder. Prognosen för helåret 2020 ligger på 19 109 mkr.
Pågående projekt	► Pågående projekt uppgår per T2 2020 till 3 291 mkr jämfört med 3 763 mkr per T2 2019. Pågående projekt har ökat med 489 mkr under 2020 (sedan årsskiftet). Detta beror på att flera större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt är i slutfas och kommer att färdigställas under T3 2020.
Kortfristiga skulder	► De kortfristiga skulderna uppgick per T2 2020 till 14 187 mkr och per T2 2019 till 13 733 mkr. De kortfristiga skulderna har ökat med 454 mkr, motsvarande 3 % sedan årsskiftet. Den kortfristiga skulden består till 97 % av skulden till Internbanken. Internbanken fungerar som ett transaktionskonto.
Eget kapital	► Eget kapital har ökat med 369 mkr jämfört med T2 2019 och 290 mkr jämfört med 2019-12-31. Förändringen under 2020 förklaras av resultatet per T2, 291 mkr samt årets utdelning ca -1 mkr samt aktieägartillskott om ca 302 tkr

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Ev avdragsrätt på koncerninterna räntor	<ul style="list-style-type: none">▶ 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. Stockholmshems överklagan på beslutet har hanterats under 2020, och det tidigare beslutet blev oförändrad. Detta har inte lett till någon ekonomisk konsekvens för Stockholmshem under T2 2020.
Värderingar/ nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Per 2020-08-31 har ingen externvärdering gjorts av beståndet. I anslutning till årsbokslutet för 2019 genomfördes värderingarna med hjälp av NAI Svefa. Extern värdering kommer att ske även vid årsbokslutet 2020.▶ Det bedöms i dagsläget inte föreligga 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
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Stockholmshem är involverad i ett fåtal tvister med hyresgäster. Ingen reservering har gjorts per T2 2020. Vi kommer att följa upp tvisterna årsbokslut 2020.▶ I början av 2020 har entreprenören 3BD Development AB ansökt om stämning gentemot AB Stockholmhem. Yrkandet är att Stockholmhem ska utge en betalning om 32 mkr. Advokaten bedömer att det finns en låg risk för att Stockholmshem kommer att åläggas betalningsskyldighet och ingen reservering har gjorts per T2 2020. Uppföljning av tvisterna kommer att göras vid årsbokslutet 2020.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Covid-19	<ul style="list-style-type: none">▶ Värdenedgång på bostadsfastighet bedöms vara begränsad. Uppföljning kommer att göras vid årsbokslutet 2020.▶ Vi har noterat att bolaget har ansökt om statligt stöd motsvarande 1,7 mkr. Bolaget har givit lokalhyresgäster hyresrabatter motsvarande 4,3 mkr. Vi kommer att följa upp hanteringen hos bolaget men noterar att beloppet inte är väsentligt för revisionen.

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 <i>Noteringar</i>	-
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</i>	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-
Skatteeffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-






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 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.	●		

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	▶ Inga brister i processen har identifierats			
Intäktprocessen	▶ Se vidare sida 15.			
Inköpsprocessen	▶ Inga brister i processen har identifierats			
Löneprocessen	▶ Inga brister i processen har identifierats			
Investeringar	▶ Se kommentarer och uppföljning av föregående års rekommendationer på sida 16			

-  = 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

Iakttagelser från vår granskning

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Stockholmshems kommentar
Intäktprocess- Uppföljning	<ul style="list-style-type: none"> ▶ För tillfället finns det ingen rutin på plats för ekonomiavdelningens granskning av avdrag och justeringar i aviseringen. Detta beror på att bolaget i mars 2019 har implementerat ett nytt fastighetssystem. ▶ Vi rekommenderar att bolaget inför en kontroll över justeringarna. Uppföljning kommer att göras i december. 	Rutin har införts kring uppföljning av ändringar. Kontroll för prisjustering i Fast2 och rutinbeskrivning finns på plats. Vi har under processgenomgång kunnat se att nya rutinen följs. Tidigare rekommendation kvarstår ej längre.		
Intäktprocess- ny iakttagelse	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har under processgenomgångarna noterat att Stockholmshem inte har haft all personal på kontoret under Covid-19 - tider och därmed har avtalen inte kontrollerats av två personer innan dessa registreras i systemet. Trots detta bedömer vi att processen fungerar tillfredställande. Vi rekommenderar att AB Stockholmshem genomför den planerade åtgärden att ersätta denna manuella kontroll med en mer systemstyrt kontroll. 	Vi följer upp hanteringen i årsbokslut.		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Digital lösning för attest implementeras from 1/10
Intäktprocess- ny iakttagelse	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har under processgenomgången noterat att kreditprövning inte har gjorts på en lokalhyresgäst vid tecknandet av avtalet. Vi rekommenderar att kreditprövning görs på samtliga nya, och vid behov även befintliga hyresgäster. Vi bedömer dock att noteringen inte påverkar vår bedömning över processen 			

Iakttagelser från vår granskning

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Stockholmsshems kommentar
Investeringar – kommentar från tidigare år	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. 	Vi har inte identifierat några projekt som saknar protokoll eller genomförandebeslut. Mer omfattande granskning kommer att göras vid årsbokslut i samband med granskning av största projekten.		
Investeringar, kontrolltestning – ny iakttagelse	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har några öppna frågor på kontrolltestning för projekt när det gäller fakturahanteringen samt godkännandet av andel som aktiveras eller kostnadsförs. Vi kommer att följa upp dessa frågor under kommande vecka. ▶ En helhetsbedömning kan därmed inte avrapporteras. 			

- = 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 11-30. Vi avser att granska dessa värderingar i december.
Årsbokslut	▶ Granskas i v 4 i januari 2021.
Hållbarhetsrapport	▶ Uppföljning görs vid granskning i årsbokslut.
Tvister	▶ Uppföljning görs vid granskning i årsbokslut.

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.

© 2019 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se

