



# AB Stockholmshem

Årsbokslut 2020

12 Februari 2021



12 februari 2021

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 2020.

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

# 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:

- Läsa och granska innehållet i årsredovisningen
- Läsa och granska hållbarhetsrapporten upprättad enligt ÅRL
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa 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.

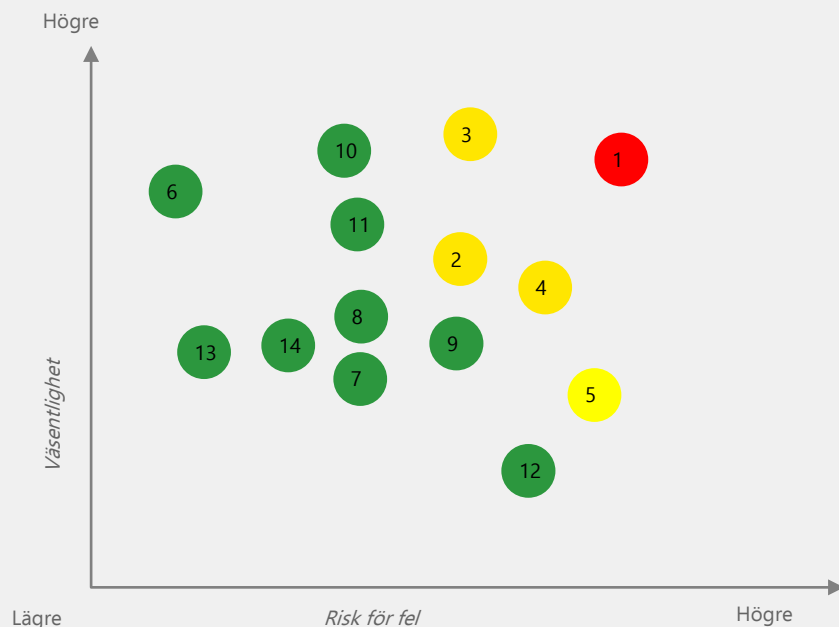
# Riskbedömning och fokusområde

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






● Övriga finansiella risker (hög)  
1 Pågående om- och nybyggnation (värdering)

● 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

# Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning	2020	2019
<b>Bokslutsprocessen och årsredovisning*</b> <small>* Årsredovisningen ännu ej granskad</small>		
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		
<b>Hållbarhetsrapport*</b> <small>*Hållbarhetsrapport ännu ej granskad</small>		
▶ 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	2020	2019	Skillnad i %
<b>Nettoomsättning</b>	2 723	2 617	4 %
<b>Fastighetskostnader</b>	- 1 345	- 1 389	- 3 %
<b>DRIFTSNETTOT</b>	<b>1378</b>	<b>1 228</b>	<b>12 %</b>
<b>Avskrivningar</b>	- 665	- 590	13 %
<b>Centrala administration- och försäljningskostnader</b>	- 96	- 85	12 %
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>617</b>	<b>553</b>	<b>12 %</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	-106	-111	- 5 %
<b>Skatt</b>	-81	-109	-27 %
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	430	333	29 %

# Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Intäkter</b>	► Koncernens nettoomsättning uppgår till 2 723 mkr (2 617 mkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjning om 1,95 % från och med den 1 januari 2020 samt färdigställda projekt (ombyggnation/nybyggnation).
<b>Fastighetskostnader</b>	► Fastighetskostnaderna uppgår till 1 345 mkr (1 389 mkr), Av dessa uppgår kostnaderna för drift till 1 248 mkr (1 304 mkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst en effekt av minskade värme och snöröjningskostnader samt lönekostnader har minskat något. Minskning av lönekostnader är främst hänförlig till att pensionskostnader var något högre förra året på grund av en större engångskostnad avseende pensioner. Även kostnader för datadrift har minskat på grund av att implementering av nya fastighetssystemet belastade året 2019.
<b>Avskrivningar</b>	► Avskrivningarna uppgår till 665 mkr (590 mkr) och inkluderar då en nedskrivning av pågående projekt om 33mkr. Ökningen följer ökningen i beståndet.
<b>Finansiella poster</b>	► Det finansiella nettot uppgår till -106 mkr (-111 mkr). Förändringen mot föregående år är en effekt av en lägre räntenivå, från omkring ca 0,9 % till ca 0,8 %, vilket till del uppvägs av ökad genomsnittlig upplåning, från 13 276 mkr till 13 985 mkr vid årets utgång. Men då effekten av räntesänkningen blir större än ökning av lån och jmf med fg år är snitträntan under året lägre vilket skapar årets förändring.
<b>Resultat</b>	► Resultat före skatt uppgår till 511 mkr (442 mkr) och har ökat något mot föregående år. Drivs av en intäktsökning som kommer av en ökat bestånd samt hyreshöjningar, samt kostnadsminskning på grund av fördelaktigt klimat och tidigare investeringar i energi som ger resultat.



# Balansräkning

Område	2020-12-31	2019-12-31	Skillnad i %
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	25 553	24 343	5 %
<b>Omsättningstillgångar</b>	51	73	- 34 %
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 631</b>	<b>24 416</b>	<b>5 %</b>
<b>Eget kapital</b>	10 469	10 040	4 %
<b>Avsättningar</b>	<b>608</b>	<b>538</b>	<b>16 %</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	14 554	13 838	5 %
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>25 631</b>	<b>24 416</b>	<b>5 %</b>

# Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Byggnader och Mark</b>	► Saldot på balansposten uppgår till 21 684 mkr (21 375 mkr). Totala förändringen på balansposten uppgår till 308 mkr. Av total förändring är i stora drag 875 mkr aktiverade projekt och 46 mkr i anskaffad markanläggningar, samt bokföringsmässiga avskrivningar för resterande belopp.
<b>Pågående projekt</b>	► Saldot på balansposten pågående projekt uppgår till 3 703 mkr (2 802 mkr). Totalt har 1 856 mkr upparbetats i år och 921 mkr överförts till byggnader. Föregående år avslutades några stora projekt varför överföring till byggnader och mark var något högre 2019. Ökningen under 2020 beror på att flera större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt är i slutfas och kommer att närma sig projektavslut men har ännu inte omklassificerats till byggnader och mark.
<b>Eget kapital</b>	► Saldot på balansposten uppgår till 10 469 mkr (10 040 mkr). Förändringen i Eget kapital avser årets resultat (431 mkr), aktieägartillskott om 302 tkr samt rättelse av uppskjuten skatt -64 tkr samt slutskatt 2018 (justerad avdragsrätt räntor) om 1,6 mkr.
<b>Kortfristiga skulder</b>	► Kortfristiga skulder uppgår till 14 554 mkr (13 838 mkr). Förändringen mot föregående år uppgår till 716 mkr. Skulden till Stockholm stad har ökat med 709 mkr och årets förändring är till stor del hänförlig till det. Posten påverkas också av något lägre förutbetalda intäkter och upplupna kostnader samt skatteskulder.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Tvister</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ I början av 2020 inkom en stämning av konkursbo till tidigare använd underentreprenör. Beloppet som åsytas är drygt 32 mkr. Bedömning av involverad advokat är att risk för skadestånd är låg och bolaget har inte gjort någon reservering per 2020-12-31. Vi bedömer att hantering är korrekt baserat på den information som finns att tillgå.</li><li>▶ I övrigt har vi ingen kännedom om några väsentliga pågående tvister per 2020-12-31</li></ul>	▶ OK, inget ytterligare.
<b>Värdering – fastigheter/ projekt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år. Extern värderare, NAI Svefa, har bistått Stockholms hem i samband med värderingen.</li><li>▶ Frånsett Verktummen – Libellen samt Signalen 5 där nedskrivning skett om totalt 33 mkr i har bolaget inte identifierat något nedskrivningsbehov på vare sig förvaltningsfastigheter eller pågående projekt.</li><li>▶ För projektet Verktummen - Libellen hänför sig nedskrivningen till att underentreprenör gått i konkurs vilket medför ökade kostnader för projektet. Det upptagna värdet speglar uppdaterad projektprognos. Det finns en viss naturlig osäkerhet i värderingen, men upptaget värde i redovisningen speglar bolagets bästa bedömning i dagsläget.</li><li>▶ För projektet Signalen har en nedskrivning om 10 mkr gjorts på grund av att totala projektkostnader överstiger bedömt marknadsvärde på projektfastigheten med över 10%. Projektet är nära avslut och ytterligare nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga.</li><li>▶ Vi har inte identifierat några behov av nedskrivningar bortsett Verktummen-Libellen samt Signalen och accepterar bolagets bedömning av det bokförda värdet.</li></ul>	▶ OK, inget ytterligare

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Avdragsrätt räntekostnader</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Skatteverket har tidigare granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. Kammarrätten avslag under 2019 Stadens överklagande för åren 2015-2017 och HFD valde att inte ta upp ärendet vidare.</li><li>▪ I juni 2020 erhöles beslut från Skatteverket avseende inkomstår 2018. Stockholmshem reserverade 37 % av räntekostnaderna enligt instruktion från Stockholm Stad. Skatteverket gjorde bedömningen att 43% av räntekostnaderna ej var att betrakta som avdragsgilla. Följande är bokat mot eget kapital, -1,6 MSEK, för bokslutet 2020.</li><li>▪ Efter att de riktade reglerna kring avdrag för koncerninterna räntor ändrats 2019 så har Skatteverkets möjlighet att vägra avdrag begränsats. Med bakgrund av detta görs ingen reservering för ej avdragsgilla koncernräntor för inkomstår 2020. Beräkning har skett enligt ränteavdragsbegränsningar med avdragsutrymme större än årets räntekostnad.</li></ul> <p><i>Slutsats:</i> Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ OK, inget ytterligare</li></ul>

# 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
<b>Värdering av fastigheter och pågående projekt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi noterar att projektet Verktummen-Libellen (Rosenlundsparken) samt Signalen har skrivits ned med totalt 33 mkr. Se sid 11 för närmare kommentar.</li><li>▶ Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och pågående projekt samt de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.</li></ul>
<b>Väsentliga tvister</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ För identifierade pågående tvister per 2020-12-31, se sida 11.</li></ul>
<b>Effekter av covid-19</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Värdenedgång på bostadsfastighet bedöms vara begränsad under 2020.</li><li>▶ Vi har noterat att bolaget har ansökt om och erhållit statligt stöd motsvarande 1,7 mkr. Bolaget har givit lokalhyresgäster hyresrabatter motsvarande 6,6 mkr. Vi kommer att följa upp hanteringen hos bolaget men noterar att beloppet inte är väsentligt för revisionen.</li></ul>

# 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)
<b>Fastställda avvikelser</b> <i>Inga noteringar</i>	-
<b>Bedömda avvikelser</b> <i>Inga noteringar</i>	-
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	-
Skatteeffekt	-
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	-

# Iakttagelser från vår granskning

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Stockholmshems kommentar
<b>Intäktsprocess- ny iakttagelse</b>	<p>▶ 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. Vi bedömer dock att noteringen inte påverkar vår bedömning över processen. Vi rekommenderar att AB Stockholmshem genomför den planerade åtgärden att ersätta denna manuella kontroll med en mer systemstyrt kontroll.</p>	<p>Vi har stämt av med bolagets chef för bostadsuthyrning att den nya rutinen är på plats och den manuella kontrollen har ersatts med en digital signering. Tidigare kommentar kvarstår ej längre.</p>		<p>▶ OK, inget ytterligare</p>

# Iakttagelser från vår granskning

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
<b>Investeringar – kommentar från tidigare år</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vi har vid granskning av projektprocessen noterat att det saknas protokoll från möten där investeringsbeslut har tagits.</li> <li>▶ Vi rekommenderar att bolaget ser över dokumentation kopplad till godkännande av projekt och att underlag som bekräftar godkännandet sparas i Insikt.</li> <li>▶ Vi rekommenderar att alla använder samma system och rutiner för uppföljning av projekt.</li> </ul>	Vi har inte identifierat några projekt som saknar protokoll eller genomförandebeslut.		▶ OK, inget ytterligare
<b>Investeringar, kontrolltestning – ny iakttagelse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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.</li> <li>▶ En helhetsbedömning kan därmed inte avrapporteras.</li> </ul>	Vi har stängt samtliga frågor från kontrolltestning och har inte identifierat några avvikelser i hantering av projektfakturor eller godkännandet av andel som aktiveras eller kostnadsförs i projekt.		▶ OK, inget ytterligare

- = 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





1

# Granskning av IT-miljön



# Inledning och sammanfattning

Genomgång av IT-system (Agresso – bokföringsprogram) från centralnivå. Vid tillförlitlig resultat kan omfattning och effektivitet av revision förbättras. I årets urval har inte AB Stockholmshem inkluderats men viktigt att bolaget följer rekommendation på nästa slide som ges centralt.

## Scope

- ▶ Agressoapplikationen (Stockholmshem har inte valts ut specifikt som stickprov utan granskning utförd på koncernnivå)

## Processer

- ▶ Logisk åtkomsthantering
- ▶ Programförändringar
- ▶ IT-drift – inte i scope med anledning av att IT-driften är outsourcad

## Resultat

- ▶ Logisk åtkomsthantering - iakttagelser noterade
- ▶ Programförändringar – inga iakttagelser har noterats




## Slutsats

- ▶ För att EY ska kunna förlita sig på IT-generella kontroller krävs att periodisk genomgång genomförs och dokumenteras, samt att de iakttagelser om förändringar som framkommer i den periodiska genomgången, uppdateras i Agresso.

# Interimsresultat av IT-revisionen 2020

## Rekommendationer

- Inför IT-revisionen 2020 och under tidigare års IT-revisioner har iakttagelser noterats av EY. Iakttagelserna anges tillsammans med en färgkod som indikerar vikten av utvärdering.

2020	Iakttagelse	Rekommendation
	<p><b>Från 2019: Periodisk genomgång av användare genomförs inte av alla bolag och dokumenteras inte på standardiserat sätt</b></p> <p><i>Uppföljning 2020:</i> EY noterade föregående år brister i genomförandet av den periodiska genomgången av användare i ekonomisystemet. Vid uppföljningen i år noterades att det som identifierades vid den periodiska genomgången inte hade åtgärdats i ekonomisystemet. Om de iakttagelser som har gjorts inte åtgärdats i Agresso, fyller inte den periodiska genomgången sitt syfte.</p>	Bolagen rekommenderas att säkerställa att en periodisk genomgång av användare görs i Agresso för att tillse korrekta behörigheter bland användare samt att inga obehöriga har tillgång till Agresso. Vidare bör bolagen säkerställa att Agresso är uppdaterat med avseende på de iakttagelser som har gjorts i den periodiska genomgången. Detta bör vara spårbart dokumenterat.
	<p><b>Från 2019: Förbättra spårbarheten vid borttag av behörigheter i Agresso</b></p> <p><i>Uppföljning 2020:</i> EY noterade föregående år att processen kring borttag av användare inte var centralt spårbar. Under 2020 har bolagskoncernen uppdaterat sina rutiner. När en behörighet ska avslutas ska detta ske genom beställning i elektroniskt formulär, processen blir liksom den för tillägg av behörigheter.</p>	ET
	<p><b>Från 2019: Brister i spårbarheten vid upplägg av nya behörigheter</b></p> <p><i>Uppföljning 2020:</i> Föregående år noterades brister vid upplägg av nya behörigheter i systemet, vid vår stickprovsvisa granskning har inga sådana brister noterats i år. EY gjorde dock inte fullskalig testning i år till följd av de brister som identifierades avseende den periodiska genomgången.</p>	ET

Iakttagelse	Åtgärd
	Iakttagelse där bolaget bör överväga skyndsam åtgärd
	Iakttagelse där bolaget bör överväga åtgärd inom rimlig tid
	Godtagbar nivå men utrymme för åtgärd/förbättringar kan finnas

## 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.

© 2018 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](http://ey.com/se)

