



AB Stockholmshem Intern kontroll och delårsbokslut T2

2021

Oktober 2021

Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2021. 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 delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

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

Med vänlig hälsning

Oskar Wall





Innehåll

- 01 Sammanfattning
- 02 Delårsgranskning
- 03 Intern kontroll

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av delårsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet för perioden 2021-01-01 - 2021-08-31

Granskning av intern kontroll

- ▶ Vi har genomfört granskning av intern kontroll avseende bolagets väsentliga processer för den finansiella rapporteringen.

Slutsats

Översiktlig granskning av delårsbokslutet

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

Intern kontroll

- ▶ Vår granskning av intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister.

02

Delårsgranskning



Resultaträkning

Område	2021-08-31	2020-08-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	1 883 866	1 821 210	62 656	3,4 %
Driftskostnader	855 317	821 134	34 182	4,2 %
Markavgifter / Fastighetsskatt	66 008	66 499	-491	-0,07 %
Driftnetto	962 542	933 577	28 965	3,1 %
Av- och nedskrivningar	505 132	417 196	87 936	21 %
Centraladministration	72 701	73 553	-852	1, 2 %
Jämförelsestörande poster	192 483	-	-	-
Ränteintäkter	804	275	529	192 %
Räntekostnader	63 352	73 200	-9 848	13 %
Årets resultat efter finansiella poster	514 644	369 904	144 740	39 %

Kortfattade kommentarer till resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna överstiger föregående år till följd av hyreshöjning om 1,7 procent samt färdigställande av nyproduktion. Intäktsökningen om 65 mkr avser till 35 mkr färdigställd och uthyrd nyproduktion, 20 mkr hyreshöjning samt ombyggnation av garage till ICA butik som genererar en årshyra om ca 10 mkr.
Driftskostnader/ Markavgifter	Driftskostnader är något högre under perioden. Detta beror till stor del på ökning av taxebundna kostnader. Avfallshantering, el och gas, uppvärmning samt vattenkostnader. Är i jämförelse närmare ett normalår. Markavgifter och skatt är i nivå mot fg. år.
Driftnetto	Övriga externa kostnader har minskat till följd av att bolaget tidigare år har haft konsulter som stöd i arbetet med bland annat trädgårdstjänster samt advokatkostnader. Motsvarande kostnader drivs nu i egen regi via anställning samt återkomst från sjukskrivning. Varav driftnetto i andel av intäkter behålls relativt i nivå mot fg. trots ökade taxebundna kostnader.
Av- och nedskrivningar	Avskrivningar har ökat till följd av att stora investeringar har aktiverats föregående år och dessa har nu fått genomslag hela räkenskapsperioden samt även genomförda aktiveringar under året. Nedskrivningar uppgår till 73 mkr och avser i huvudsak en förlustreserv för projektet kopplat till flytt av huvudkontor till Skärholmen. Nedskrivningen baseras på bedömningen av slutkostnad för projektet i jämförelse med marknadsvärdering vid färdigställande där ett bestående nedskrivningsbehov har bedömts föreligga.
Centraladministration	Bolaget har en lägre kostnad för centraladministration under perioden. Delvis fördelar man ut datadriftskostnaden ut på organisationen, dels har man behövt köpa in färre externa konsulttjänster samt även tagit färre kostnadsdrivna inventarieinköp under året. Dock belastas posten med högre kostnader för bostadsrättsombildning. Personalkostnader ökar även på totalen under perioden. Personalkostnaderna har ökat till följd av nyanställningar. Medelantalet anställda har ökat med 16 tjänster vilket har bidragit till ökade personalkostnader som är fördelade på respektive kostnadsfunktion.
Jämförelsestörande poster	Bolaget har under året avyttrat tre fastigheter. Samtliga avser ombildning av hyresfastighet och har genererat en realisationsvinst om 192 mkr.
Räntenetto	Räntenettet sjunker framförallt på grund av sänkt finansieringskostnad där räntekostnaden uppgår till 0,66 % (0,8 %)
Årets resultat efter finansiella poster	Resultatet för perioden är positivt och påverkas delvis av en reavinst vid försäljning av tre fastigheter om 192 mkr samt nedskrivning i Skärholmsprojektet. Utan jämförelsestörande poster ligger resultatet närmre budget samt fg. års period. Bedöms bero på en stabil utveckling av hyresintäkter med effektiviseringar i verksamheten samt lägre finansiella kostnader.

Balansräkning

Område	2021-08-31	2020-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	25 982 502	25 553 310	429 192	1,7 %
Finansiella anläggningstillgångar	27 214	27 214	-	-
Omsättningstillgångar	65 136	58 236	6 900	11,8 %
Summa tillgångar	26 074 852	25 638 760	436 092	1,7 %
Eget kapital	10 877 804	10 468 689	409 115	3,9 %
Avsättningar	711 844	646 753	65 091	10 %
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	14 485 204	14 523 318	-38 114	- 0,2 %
Summa skulder och eget kapital	26 074 852	25 638 760	436 092	1,7 %

Kortfattade kommentarer till balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Posten har totalt förändrats med 429 mkr vilket består av anskaffningar om 913 mkr, försäljning av bokfört värde 53 mkr samt avskrivningar om 431 mkr. Under året har 654 mkr aktiverats från projektstocken som nu uppgår till totalt 3 958 mkr, tidigare 3 702 mkr.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten utgörs främst av uppskjuten skattefordran och är oförändrad under perioden.
Omsättningstillgångar	Förändringen av omsättningstillgångar förklaras främst av att man har samlat ett högre saldo på skattekontot per bokslutsdagen. Under perioden har man även högre upplupna hyresintäkter
Eget kapital	Förändring utgörs av periodens resultat samt mindre utdelning i enlighet med stämmobeslut.
Avsättningar	Avsättningar består främst av uppskjuten skatteskuld på temporära skattemässiga skillnader och ökar i enlighet med förväntan.
Kortfristiga skulder	Förändringen i kortfristiga skulder drivs främst av minskade leverantörsskulder om 136 mkr. Dessa bedöms utgöra en normal säsongsvariation och ligger nära saldot per T2 2020. Utöver förändringen i leverantörsskulder ökar skatteskuld (30), koncernkonto (15), semesterlöneskuld (10) samt minskning av upplupna kostnader (23) och förutbetalda intäkter (10). Under året har man även bedömt det nödvändigt att boka upp en reserv om 73 mkr som görs i samband med befarad förlustrisk i Skärholmsprojektet. Nedskrivningen baseras på bedömningen av slutkostnad för projektet i jämförelse med marknadsvärdering vid färdigställande. Där ett bestående nedskrivningsbehov har bedömts föreligga.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Effekter av covid-19	▶ Bolaget har fortsatt lämna hyresrabatt till kommersiella lokaler och även sökt bidrag för del av dessa hos staten. Inga andra märkbara effekter i verksamhet relaterat till covid-19. ▶ Per T2 har hyresrabatt uppgående till 5 mkr lämnats och 1 mkr har erhållits bidrag för, ytterligare 1 mkr har yrkats för.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/nedskrivningar	▶ Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning av fastighet så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. ▶ Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. ▶ Nedskrivning har bokats om 73 mkr avseende projekt Huvudkontor i Skärholmen. Ökade kostnader för markarbeten och grundförstärkning ger slutprognos med värde som understiger bedömt verkligt värde vid samma tidpunkt.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Twister	▶ Vi har tagit del av bolagets sammanfattning där framgår att inga tvister föreligger och kontrollerat nedlagda kostnader avseende advokat/jurist. Ingen reservering är gjord per T2, vi anser att gjord bedömning är rimlig utifrån den information som finns tillgänglig.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Försäljningar	▶ Ombildning har skett av tre hyresfastigheter som avyttrats till bostadsrättsförening (1) samt privat bostadsbolag (2). Det avser fastigheterna Kanslisten 4, Bysätra 1 och Häckelfjäll 33. ▶ Vår granskning av genomförda försäljningar har inte föranlett några iakttagelser.	▶ Beskrivning av vår bedömning

Identifierade avvikelser

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

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

05

Intern kontroll

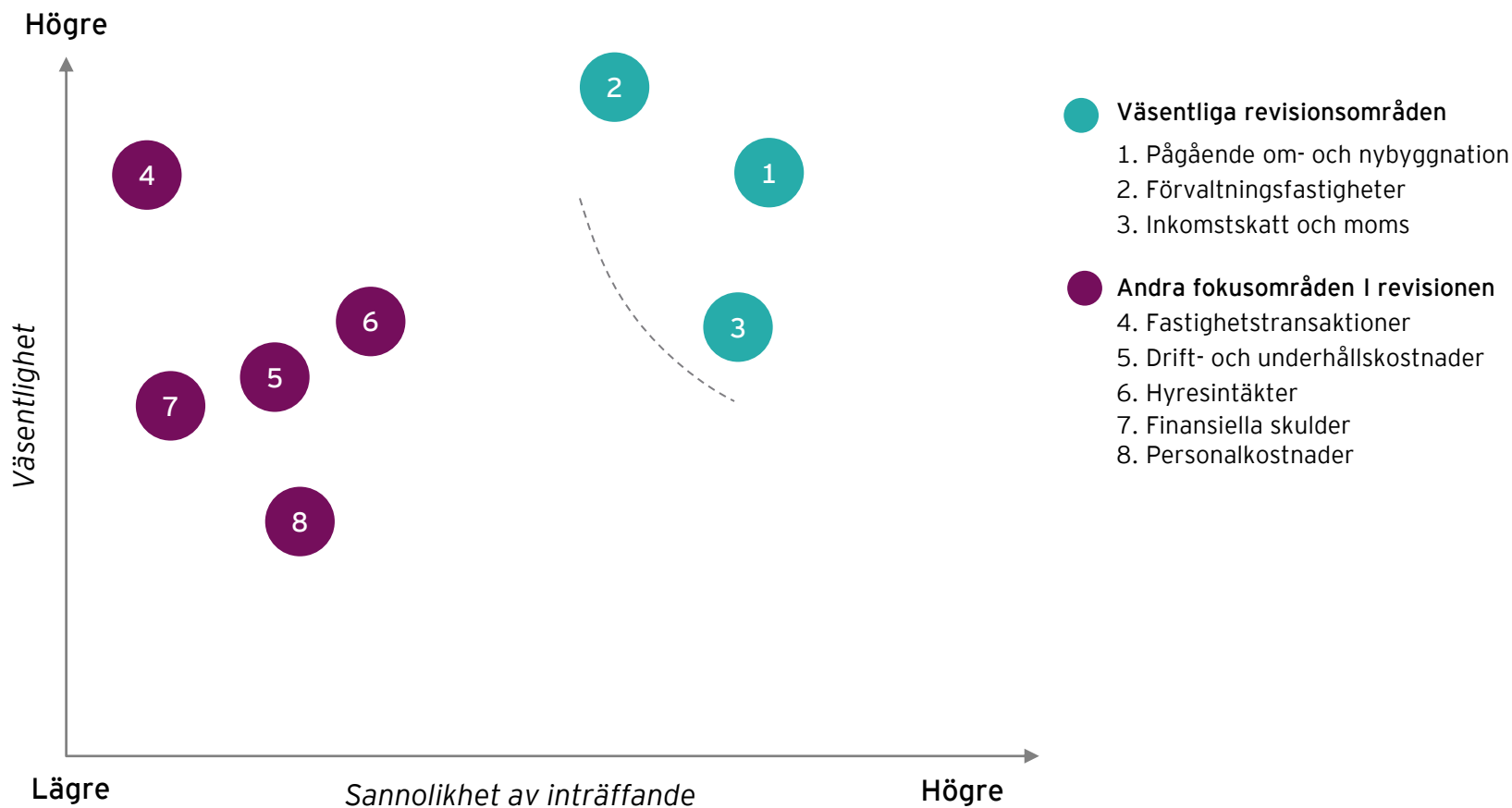


Revisionsrisk och särskilt betydelsefulla områden

Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen för 2021. Detta har vi kombinerat med vår förståelse för branschen för att identifiera väsentliga risker som påverkar vår revision.

Följande diagram sammanfattar de väsentliga delar som är relevanta för planeringen av bokslutsrevisionen:



Övergripande bedömning av den interna kontrollen

Process	Övergripande bedömning	
	I år	Föregående år
Bokslutsprocessen		
Investerings- och aktiveringsprocessen		
Intäktsprocessen		
Leverantörsfakturaprocessen		
Löneprocessen		



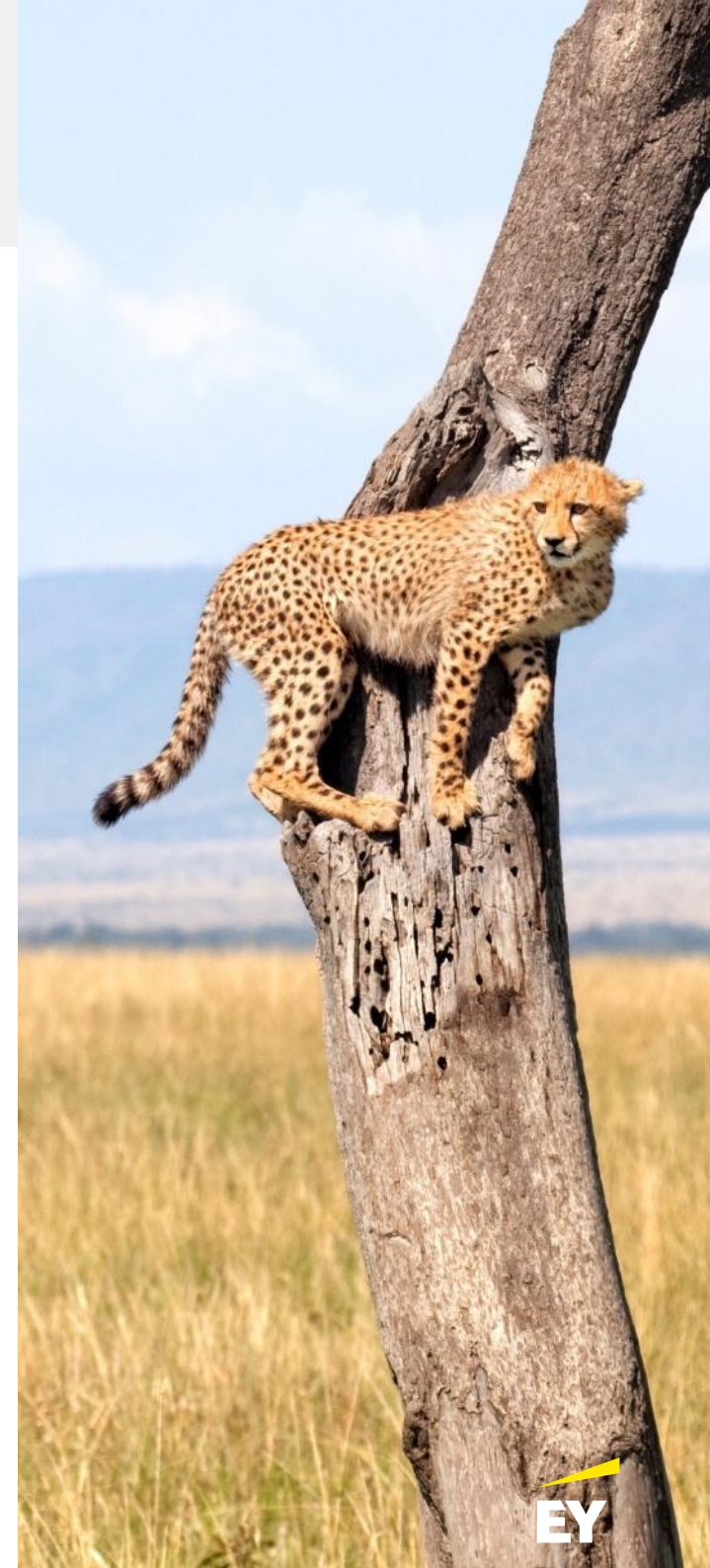
Omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen



Förbättringsmöjligheter finns



Den interna kontrollen bedöms tillräcklig



Investeringar

Kontroll	Bedömning
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.	
Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	
Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.	
Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	
Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	
Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	
Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	
Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	
Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	
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.	

-  Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
-  Förbättringsmöjligheter finns
-  Effektiv kontroll

IT - Agresso

Kontroll	Bedömning
Generellt	
Finns dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter	
Tillägg och borttag av behörigheter	
Tillägg/ändring av användare/behörigheter görs baserat på godkänd anmälan/blankett	
Tillägg av användare/behörigheter är begränsat till fåtal användare	
Periodisk genomgång av användare i Agresso	
Periodisk genomgång av användare i Agresso genomförs årligen	
Lista över Agressoanvändare är komplett och innefattar samtliga medarbetare/konsulter med tillgång till Agresso	
Den periodiska genomgången är dokumenterad och spårbar (exempelvis att respektive användare har bockats av i lista eller liknande)	
Det finns dokumentation på att ändringar har genomförts (antingen genom sparandet av ändringar eller genom kontroll i efterhand att användarlista är uppdaterad)	
Medarbetare som utför periodisk genomgång är lämplig	
Det finns endast någon enstaka/fåtal medarbetare som har super access rights	
Ändringar av behörigheter loggas i systemet	

	Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
	Förbättringsmöjligheter finns
	Effektiv kontroll

Nya iakttagelser från vår granskning

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	Iakttagelse	Bedömning	Bolagets kommentarer
Bokslutsprocessen	► Inga nya iakttagelser 2021		► [...]
Investerings- och aktiveringsprocessen	► Inga nya iakttagelser 2021		► [...]
Intäktprocessen	► Inga nya iakttagelser 2021		► [...]

	Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen
	Fortsatta förbättringsmöjligheter finns
	Rekommendation åtgärdad

Uppföljning av tidigare års rekommendationer

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	Iakttagelse	Bedömning	Bolagets kommentarer
Leverantörsfakturerprocessen	▶ Inga nya iakttagelser 2021		▶ [...]
Löneprocessen	▶ Inga nya iakttagelser 2021		▶ [...]

	Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen
	Fortsatta förbättringsmöjligheter finns
	Rekommendation åtgärdad

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se