

AB Stockholmshem Årsbokslut 2021

Februari 2022

Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Stockholmshem

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av AB Stockholmshem, moderbolags- och koncernnivå.

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 2021.

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

Ansvarig revisor



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2021. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska slutlig version av årsredovisning
- Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- 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.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	Pågår	Pågår

●	Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
●	Processen kan förbättras
●	Bedöms tillfredsställande

Agenda



CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Nyheter

01

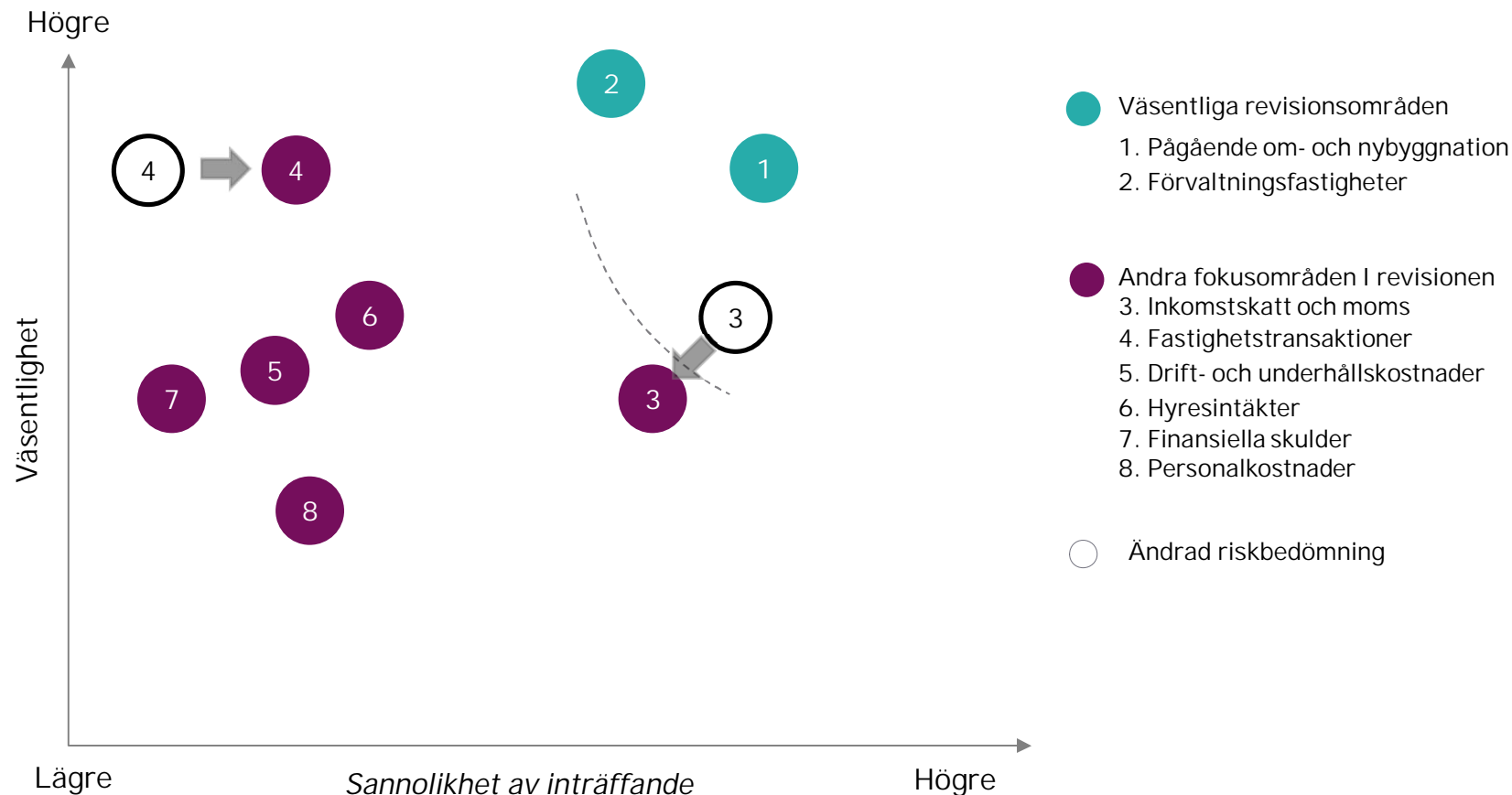
Riskbedömning och
fokusområden



Revisionsrisk och särskilt betydelsefulla områden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i blå och lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden har ändrats för fastighetstransaktioner då antalet är större än vanligt och vi därför bedömer sannolikhet av inträffande som högre än tidigare. För inkomstskatt och moms har bolaget tidigare fått nedslag hos Skatteverket för ränteavdrag, skattesats har ändrats och ränteavdragsbegränsning införts men då inga ändringar är nya för året och föregående år inte föranledde några fel eller nedslag bedömer vi risken som mindre än tidigare.



02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2021-12-31	2020-12-31	Skillnad	Skillnad %
Intäkter	2 879 399	2 771 968	107 431	3,88%
Fastighetskostnader	-1 455 680	-1 389 626	-66 054	4,75%
Driftnetto	1 423 719	1 382 342	41 377	2,99%
Avskrivningar	-657 768	-629 520	-28 248	4,49%
Centraladministration	-97 349	-95 591	-1 758	1,84%
Jämförelsestörande poster	273 489	-39 085	312 574	-799,73%
Rörelseresultat	942 091	618 146	323 945	52,41%

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna överstiger föregående år till följd av hyreshöjning om 1,8 % från och med den 1 mars 2021 samt färdigställd nyproduktion och ombyggnad. Vissa minskade intäkter relaterar till avyttringar som skett under året.
Fastighetskostnader	Driftskostnader ökar något under året men ligger i linje med föregående års relation mot intäkter.
Driftnetto	Driftnettot i koncernen har under året varit 49,4 % av intäkterna mot 49,9 % föregående år. Nivån är liknande mot föregående år men den något försämrade marginalen bedöms bero på säsongpåverkan i vinterperioden med påföljande kostnader såsom uppvärmning, snöskottning och elkostnader. Under året har bolaget även ökat antalet anställda i egen regi men på så sätt minskat sina inköp av externa tjänster.
Avskrivningar	Avskrivningar har ökat till följd av att investeringar har aktiverats föregående år, men även i år och dessa har nu fått genomslag hela räkenskapsåret. Budgeterat för högre avskrivningar men bland annat projekten Sämjan och Rosenlundsparken har försenats under perioden. Effekten för avyttringar är av mindre karaktär.
Centraladministration	Kostnaden för centraladministration ligger i nivå med fg. år. Ökade kostnader drivs av lönerevision samt högre management fee som betalas till Stadshuset.
Jämförelsestörande poster	Jämförelsestörande poster består främst av 4 stycken avyttrade fastigheter som påverkar resultatet positivt om ca 353 mkr. Samt nedskrivning av projektet Skärholmen som skrivs ned med 73 mkr på grund av fördring i projektet.
Rörelseresultat	Rörelseresultatet ökar med ca 324 mkr och beror framförallt på de jämförelsestörande poster som redovisas under perioden samt de färdigställda projekt som tillsammans med indexering driver omsättningsökningen.

Balansräkning

Område	2021-12-31	2020-12-31	Förändring	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	25 951	25 553	398	1,6%
Omsättningstillgångar	70	51	19	37,3%
Summa tillgångar	26 021	25 604	417	1,6%
Eget kapital	11 144	10 469	675	6,5%
Avsättningar	632	581	214	8,8%
Kortfristiga skulder	14 245	14 554	-429	-2,1%
Summa skulder och eget kapital	26 021	25 604	417	1,6%

Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Posten har totalt förändrats med 398 mkr vilket utgörs av investeringar om 1 336 mkr samt , avskrivningar om 657 mkr samt nedskrivningar om 73 mkr. Under året har 3 034 mkr aktiverats och de största aktiveringarna utgörs av Linaberg samt Rosenlundsparken. Pågående projekt uppgår per 2021-12-31 till 1 797 mkr. De projekt som står för stor del av årets upparbetning är Karneolen, Rosenlundsparken och kv Sävlången, Idlången och Vallatorg.
Omsättningstillgångar	Förändringen av omsättningstillgångar förklaras av att man har samlat ett större kapital på skattekontot. (23 mkr)
Eget kapital	Förändring utgörs av årets resultat och utdelning på årsstämma, 586 tkr.
Avsättningar	Avsättningar består av uppskjuten skatteskuld och avsättningar hänförligt till den skattemässigt temporära skillnaden. Förändringen förklaras av den successivt större portföljen av aktiverade byggnader.
Kortfristiga skulder	Förändringen utgörs främst av checkräkningskrediten som har minskat till följd av de 4 fastighetsförsäljningar bolaget gjort under perioden.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Effekter av covid-19	<ul style="list-style-type: none"> 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. Vid balansdagen har hyresrabatt uppgående till 5,1 mkr lämnats och 2,1 mkr har erhållits bidrag för. 	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år. Extern värderare, NAI Svefa, har bistått Stockholmshem i samband med värderingen. Frånsett projekt avseende Huvudkontoret i Skärholmen där nedskrivning skett om totalt 73 mkr i har bolaget inte identifierat något nedskrivningsbehov på vare sig förvaltningsfastigheter eller pågående projekt. För projektet Huvudkontoret hänför sig nedskrivningen till ökade kostnader för markarbeten och grundförstärkning som ger slutprognos med värde som understiger bedömt verkligt värde vid samma tidpunkt. Vi har inte identifierat några behov av ytterligare nedskrivningar och accepterar bolagets bedömning av det bokförda värdet. <p><i>Slutsats:</i> För de fastigheter där marknadsvärdet understiger bokförda värden har nedskrivning utförts.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning
Twister	<ul style="list-style-type: none"> Inga väsentliga tvister föreligger där ev. reservering bedöms vara aktuell, bolaget har heller inte reserverat någon post för sådan händelse. Avseende projekt Linaberg/Sämjan med entreprenör NCC förs diskussion kring slutkostnad där kravlista har erhållits men motkrav finns från bolagetssida där belopp överstiger kravet. <p><i>Slutsats:</i> Tvisten är i ett tidigt skede och utfall osäkert. Vi delar bolagets bedömning med avseende på att reservering inte skett utifrån den begränsade information som i nuläget finns att tillgå. Vi ser heller inget behov av nedskrivning av fastighetsvärde för ev. tillkommande kostnader.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning

Forts. Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt/Uppskjuten skatt	<ul style="list-style-type: none"> Vi har granskat bolagets beräkningar vad gäller aktuell och uppskjuten skatt. Kontrollberäkning av temporära skillnader har skett. Rimligheten i gjorda direkt- och primäravdrag i jämförelse med investeringar under året har bedömts. Vi har granskat bolagets beräkning av skattemässigt EBITDA för att kontrollera avdragsutrymme för bolagets räntenetto med avseende på ränteavdragsbegränsningsreglerna . <p>Bolaget har i bokslutet likt föregående år räknat på uppskjuten skatteskuld till 20,6%. Uppskjuten skatteskuld avser i princip uteslutande temporära skillnader avseende fastigheter.</p> <p><i>Slutsats:</i> Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning
Försäljningar	<ul style="list-style-type: none"> Avyttring har skett av fyra fastigheter, bostadsrättsförening (2) och privat bostadsbolag (2). Det avser fastigheterna Kanslisten 4, Bysätra 1, Häckelfjäll 33 och Bäverdalen 1. <p><i>Slutsats:</i> Vi har tagit del av samtliga köpeavtal och beräknat rearesultat. Transaktionerna bedöms vara redovisade vid rätt tidpunkt och till väsentligen rätt belopp.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser



- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2021.

03

Nyheter



Hållbarhet - Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD

Förslag till ändringar i bl.a. NFRD Directive (2014/95/EU) och redovisningsdirektivet (2013/34/EU)

Vem omfattas av kravet	<ul style="list-style-type: none">• Alla stora företag, såväl noterade som icke noterade• Alla företag som är noterade på reglerade marknader, även SME bolag• Stort företag omfattar att minst två kriterier ska vara uppfyllda:<ul style="list-style-type: none">• Balansomslutning > 20 mEUR• Nettoomsättning > 40 mEUR• Genomsnittligt antal anställda under räkenskapsåret: 250
Vad ska rapporteras, är förändringarna	<ul style="list-style-type: none">• Preciserar rapporteringskraven• Europeisk standard för hållbarhetsrapportering införs genom delegerade akter. Frivillig standard för SME:s som inte omfattas av det obligatoriska kravet.• Inför krav på översiktlig granskning, sk "begränsad" säkerhet• kräver digital "märkning" av den rapporterade informationen
Var ska rapportering ske	<ul style="list-style-type: none">• Information ska lämnas i förvaltningsberättelsen (management report). Möjligheten att lämna en separat hållbarhetsrapport försvinner
När ska informationen redovisas	<ul style="list-style-type: none">• För stora företag föreslås rapporteringskravet gälla från år 2024, avseende räkenskapsår 2023• För noterade SME bolag föreslås rapporteringskravet gälla från 2026 avseende räkenskapsår 2025• Den första uppsättningen rapporteringsstandarder förväntas antas av EU senast i oktober 2022

Hållbarhet - Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD

Förslag till hållbarhetsrapportens innehåll

- a) En kort beskrivning av företagets affärsmodell och strategi som ska inbegripa följande:
 - i) Resiliensen i företagets affärsmodell och strategi mot risker i samband med hållbarhetsfrågor.
 - ii) Möjligheter som hållbarhetsfrågorna ger företaget.
 - iii) Företagets planer på att säkerställa att dess affärsmodell och affärsstrategi är förenlig med omställningen till en hållbar ekonomi och med begränsningen av den globala uppvärmningen till 1,5 °C i linje med Parisavtalet.
 - iv) Hur företagets affärsmodell och affärsstrategi tar hänsyn till de berörda parternas intressen och företagets inverkan på hållbarhetsfrågor.
 - v) Hur företagets strategi har genomförts med avseende på hållbarhetsfrågor.
- b) En beskrivning av de hållbarhetsmål som fastställts av företaget och av de framsteg som företaget har gjort för att uppnå dessa mål.
- c) En beskrivning av förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens uppgifter vad avser hållbarhetsfrågor.
- d) En beskrivning av företagets policy vad avser hållbarhetsfrågor.
- e) En beskrivning av följande:
 - i) Den due diligence-process som genomförs med avseende på hållbarhetsfrågor.
 - ii) Den huvudsakliga faktiska eller potentiella negativa inverkan som kan kopplas till företagets värdekedja, inbegripet dess egen verksamhet, produkter och tjänster, affärsförbindelser och leveranskedja.
 - iii) Alla åtgärder som vidtagits och resultatet av dessa åtgärder för att förebygga, begränsa eller avhjälpa faktisk eller potentiell negativ inverkan.
- f) En beskrivning av de största riskerna för företaget i samband med hållbarhetsfrågor, inbegripet företagets huvudsakliga beroende av sådana frågor och hur företaget hanterar dessa risker.
- g) Indikatorer som är relevanta för de upplysningar som avses i leden a-f. Företag ska också lämna information om immateriella tillgångar, inbegripet information om intellektuellt, mänskligt och socialt kapital och relationskapital.

Förslag till europeisk rapporteringsstandard

► Specificera den information som företagen ska lämna om miljöfaktorer:

- begränsning av klimatförändringarna,
- klimatanpassning,
- vatten och marina resurser,
- resursanvändning och cirkulär ekonomi,
- föroreningar,
- biologisk mångfald och ekosystem

► Specificera den information som företagen ska lämna om sociala faktorer:

- Lika möjligheter för alla, t.ex. jämställdhet, utbildning och kompetensutveckling
- Arbetsvillkor, t.ex. löner, kollektiva avtalsförhandlingar och arbetstagarnas deltagande, balans mellan arbetsliv och privatliv
- Respekt för mänskliga rättigheter, grundläggande friheter, demokratiska principer och standarder

► Specificera den information som företagen ska lämna om styrningsfaktorer:

- Den uppgift som företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan har och deras sammansättning.
- Affärsetik och företagskultur, inbegripet bekämpning av korruption och mutor.
- Företagets politiska engagemang, inbegripet lobbyverksamhet.
- Förvaltning av och kvalitet på förbindelserna med affärspartner, inbegripet betalningsmetoder.
- Företagets system för intern kontroll och riskhantering, också i samband med företagets rapporteringsprocess.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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