

AB Stockholmshem

Årsbokslut 2019

Januari 2020





6 februari 2020

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 2019.

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:

- Läs och granska innehållet i årsredovisningen
- Läs 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.

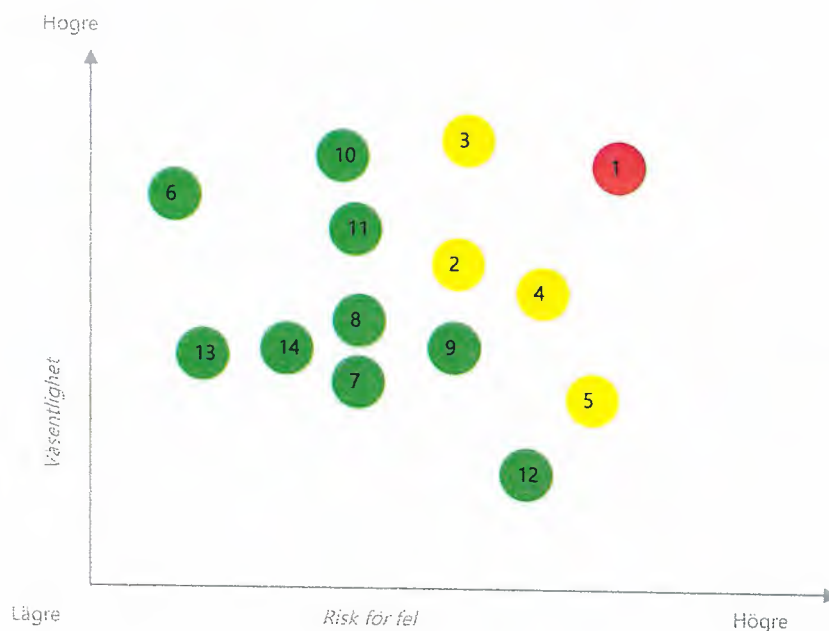
Riskbedömning och fokusområde

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
- 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

2019

2018

Bokslutsprocessen och årsredovisning*

* Årsredovisningen ännu ej granskad

- ▶ Väl dokumenterade bokslut
- ▶ Inga avvikelser noterade

Hållbarhetsrapport*

*Hållbarhetsrapport ännu ej granskad

- ▶ 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	2019	2018	Skillnad i %
Nettoomsättning	2 662	2 459	8 %
Fastighetskostnader	- 1 393	-1 335	4 %
DRIFTSNETTOT	1 269	1 124	13 %
Avskrivningar	590	-524	13 %
Centrala administration- och försäljningskostnader	125	-113	11 %
RÖRELSERESULTAT	554	487	14 %
Resultat från finansiella poster	-111	-126	-12 %
Skatt	-109	-70	56 %
ÅRETS RESULTAT	334	291	15 %

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	► Koncernens nettoomsättning uppgår till 2 662 mkr (2 459 mkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjning om 2,3 % från och med den 1 januari 2019 samt färdigställda projekt (ombyggnation/nybyggnation).
Fastighetskostnader	► Fastighetskostnaderna uppgår till 1 405 mkr (1 335 mkr). Av dessa uppgår kostnaderna för drift till 1 320 mkr (1 258 mkr). Förändringen jämför med föregående år är främst en effekt av att beståndet har ökat men inte i samma takt som intäkterna. Lönekostnader ökat något, ej planerat underhåll ökat och värmekostnader. De planerade underhållskostnader minskade något och beror på diskussion med BRF som fördröjt projekt.
Avskrivningar	► Avskrivningarna uppgår till 590 mkr (524 mkr) och inkluderar då en nedskrivning om 25 mkr. Ökningen följer ökningen i beståndet.
Finansiella poster	► Det finansiella nettot uppgår till -111 mkr (-126 mkr). Förändringen mot föregående år är en effekt av en lägre räntenivå, från omkring 1,2 % till 0,9%, vilket till del uppvägs av ökad genomsnittlig upplåning, från 12 785 mkr till 13 276 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.
Resultat	► Resultat före skatt uppgår till 442 mkr (361 mkr) och ligger i nivå med föregående år. Drivs av en intäktsökning som är större än kostnadsökningen och som kommer av en ökat bestånd, fördelaktigt klimat och tidigare investeringar i energi som ger resultat.

Balansräkning

Område	2019-12-31	2018-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	24 363	23 476	4 %
Omsättningstillgångar	72	88	- 18 %
Summa tillgångar	24 436	23 564	4 %
Eget kapital	10 040	9 708	3 %
Avsättningar	558	479	16 %
Kortfristiga skulder	13 837	13 377	3 %
Summa skulder och eget kapital	24 436	23 564	4 %

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Byggnader och Mark	► Saldot på balansposten uppgår till 21 375 mkr (18 849mkr). Totala förändringen på balansposten uppgår till 2 525 mkr. Av total förändring är i stora drag 3,2 mdr aktiverade projekt och 150 mkr i anskaffad markanläggningar sedan bokföringsmässiga avskrivningar för resterande belopp.
Pågående projekt	► Saldot på balansposten pågående projekt uppgår till 2 801 mkr (4 440 mkr). Totalt har 1 480 mkr upparbetats i år och 3,2 mdr överförs till byggnader.
Eget kapital	► Saldot på balansposten uppgår till 10 040 mkr (9 708 mkr). Förändringen i Eget kapital avser årets resultat (431 mkr), upplösning av periodiseringsfond som finns som uppdelad på uppskjuten skatt och eget kapital i koncern.
Kortfristiga skulder	► Kortfristiga skulder uppgår till 13 837 mkr (13 377 mkr). Förändringen mot föregående år uppgår till 460 mkr. Skulden till Stockholm stad har ökat med 491 mkr samtidigt som leverantörsskulder minskat med 73 mkr. Något högre förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	▶ Vi har inte erhållit information att bolaget är involverade i några väsentliga tvister per 2019-12-31. Under året har tidigare tvister avslutats (hotell Alexandra) och där reservering motsvarat del av det slutliga belopp som förlikning landat på, 4 mkr mer blev kostnad som tagit över resultatet i år.	▶ Bolagets jurist sköter löpande eventuella tvister.
Värdering	▶ Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år. Extern värderare, NAI Svefa, har bistått Stockholmshem i samband med värderingen. ▶ Det är bolagets bedömning att fränsett Verktummen – Libellen där nedskrivning skett om 25 mkr i år inte föreligger nedskrivningsbehov på varken förvaltningsfastigheter eller pågående projekt. ▶ För projektet Verktummen hänför sig nedskrivningen till att underentreprenör gått i konkurs vilket medför ökade kostnader för projektet. Det upptagna värdet speglar uppdaterad projektprognos och beaktat försäkringsersättningar. Det finns en viss naturlig osäkerhet i värderingen, men upptaget värde i redovisningen speglar bolagets bästa bedömning i dagsläget. ▶ Vi har inte identifierat några behov av nedskrivningar bortsett Verktummen Libellen och accepterar bolagets bedömning av det bokförda värdet.	▶ Bolaget arbetar aktivt med att förbättra projektets ekonomi. Bolaget ser över vad som eventuellt kan förändras utan att försämra kvaliteten på fastigheten men ge lägre investeringskostnader.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt räntekostnader forts	► Skatteverket har tidigare granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. Stadshuskoncernens bolag har under åren 2014-2018 lämnat ett öppet yrkande om fullt avdrag för räntekostnader men i räkenskaperna har 37-63 % av räntekostnaderna reserverats ifall Skatteverket skulle vara av annan bedömning. Kammarrätten har under 2019 avslagit överklagandet rörande avdragsrätt för räntor för åren 2014 och 2015. I och med att kostnaderna finns reserverade sedan innan medför detta ingen belastning i resultaträkningen under år 2019. ► Från och med 1 januari 2019 har nya regler om ränteavdragsbegränsningar trätt i kraft. Det rör sig dels om generella regler och dels om riktade regler som gäller för vissa skuldförhållanden mellan bolag inom en intressegemenskap. Tidigare gällde att kommunala bolag endast fick avdrag för sina räntekostnader till kommunen om de kunde visa att skuldförhållandet mellan kommunen och det kommunala bolaget var huvudsakligen (75 %) affärsmässigt motiverat. Såväl Skatteverket som förvaltningsdomstolarna har varit restriktiva med att medge avdrag enligt dessa regler.	► Bolaget hanterar ärendet enligt ägaren Stockholms Stadshus AB:s instruktioner.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt räntekostnader	▶ Numera gäller att avdrag ska medges om inte skuldförhållandet uteslutande eller så gott som uteslutande (90-95 %) har uppkommit för att intressegemenskapen ska få en väsentlig skatteförmån. Skatteverkets möjligheter att vägra avdrag har således begränsats väsentligt. Det finns dock en särskild regel som gäller skuldförhållanden som har uppkommit i samband med förvärv av delägarretten från ett bolag inom intressegemenskapen. För att avdrag för räntekostnader på sådana lån ska medges krävs även att förvärvet är väsentligen (ca 40 %) affärsmässigt motiverat. ▶ Skatteverket kan fortsatt neka avdrag enligt de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna. Dessa regler innebär i korthet att bolag som har ett negativt räntenetto får avdrag med högst ett belopp som motsvarar 30 procent av skattemässigt EBITDA. ▶ Stockholmshem har i skatteberäkning för 2019 beaktat direktavdrag för gjorda investeringar om belopp överstigande 1 miljard SEK. Då detta avdrag sänker skattemässigt EBITDA blir innebörden att avdragsrätten för räntekostnader 2019 är lägre och räntekostnaderna i allt väsentligt är ej avdragsgilla. Ett lägre direktavdrag i kombination med en lägre upplösning av periodiseringsfond skulle innebära att bolagets räntekostnader i sin helhet kan betraktas som avdragsgilla.	▶ Bolaget har bedömt att det är fördelaktigt att yrka fullt direktavdrag för genomförda underhållsåtgärder och därmed optimera årets inkomstskattekostnad.

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 noterar att projektet Verktummen har skrivits ned med 25 mkr. Se sid 11 för närmare kommentar. ▶ Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och pågående projekt samt de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.
Väsentliga tvister	▶ Inga pågående tvister per 2019-12-31 identifierade.

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)
Fastställda avvikelser <i>Inga noteringar</i>	-
Bedömda avvikelser <i>Inga noteringar</i>	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	-
Skatteffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	-

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årsbokslut	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktsprocess- ny iakttagelse	▶ 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 ast2 och rutinbeskrivning finns på plats. Förutsatt att rutin följs bedömer vi den ändamålsenlig och att tidigare rekommendation inte längre kvarstår.		▶ .
Investeringar – kommentar från tidigare år	▶ 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.	Uppföljningssystem är igång där beslut nu sparas. Vi har inte identifierat att protokoll saknas under projektgranskning vid bokslut, rekommendation kvarstår inte längre.		

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



Building a better
working world

