

AB Stockholmshem Årsbokslut 2023

Februari 2023



Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av AB Stockholmshem.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD, företagsledningen och styrelsen.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2023. Revisionen har omfattat granskning av 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	●	●	●	●	●

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



INNEHÅLL

Agenda

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Nyheter

01

Riskbedömning och
fokusområden

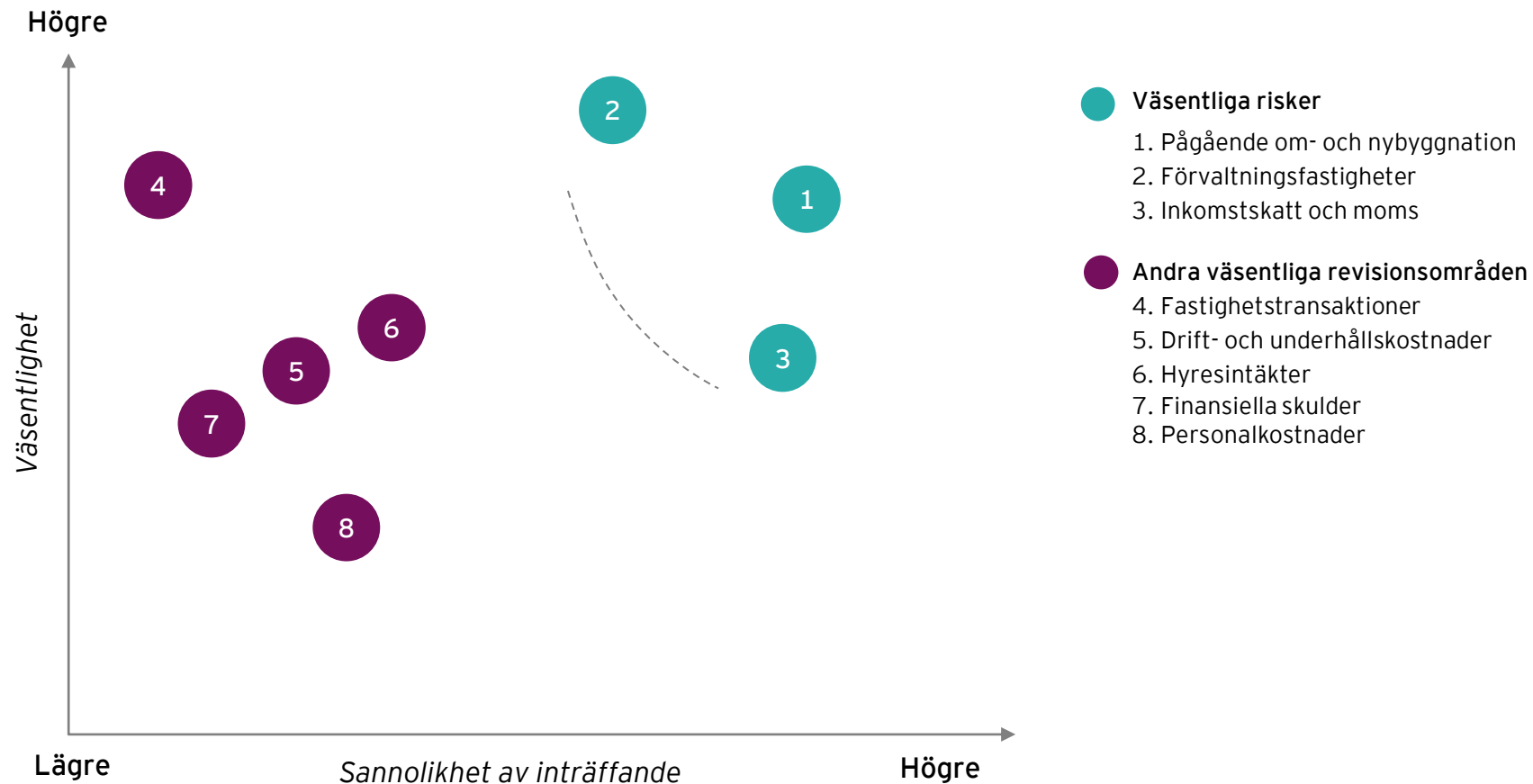


Revisionsrisker och fokusområden

Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen för 2023. Detta har vi kombinerat med vår förståelse för branschen för att identifiera väsentliga risker som påverkar vår revision.

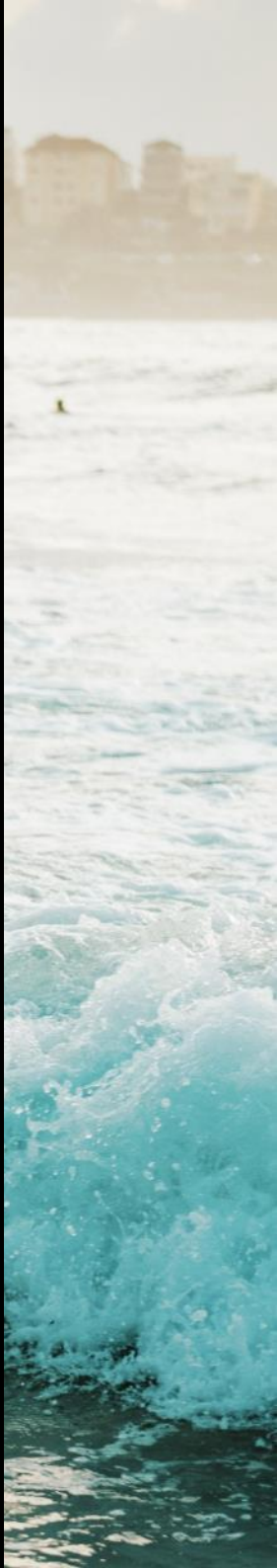
Följande diagram sammanfattar de väsentliga delar som är relevanta för planeringen av bokslutsrevisionen:



02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



Resultaträkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Skillnad (tkr)	Skillnad %
Intäkter	3 165 191	3 003 679	161 512	5%
Fastighetskostnader	- 1494 986	-1 384 639	-110 347	8%
Övriga kostnader	0	- 1 986	1 986	-100%
Personalkostnader	- 402 559	- 376 819	-25 740	7%
Av- och nedskrivningar	- 1 048 690	- 871 403	-177 287	20%
Försäljning av tillgångar	9 556	894 904	-885 348	-99%
Rörelseresultat	228 512	1 263 736	-1 035 224	-82%
Ränteintäkter	1 936	928	1 008	109%
Räntekostnader	- 270 493	- 101 702	-168 791	166%
Årets resultat innan skatt	- 40 045	1 162 702	-1 202 747	-103%
Total skattekostnad	5 933	-132 837	138 770	-104%
Årets resultat	- 34 112	1 029 864	-1 063 976	-103%

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Posten uppgår till 3 165 miljoner vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år med ca 161 miljoner. Ökningen drivs av höjda hyror samt färdigställda projekt som under året genererat hyresintäkter.
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader inkluderar reparation, underhåll och taxebundna kostnader. Posten har ökat från föregående med ca 100 miljoner. Ökningen beror dels på höjda taxebundna kostnader då både el- och vattenpriset ökat, dels på att bolaget gjort en satsning på driftoptimering med automatiserad värmeläsning i fastigheterna. Detta optimerar värmeregleringen och förbrukningen i fastigheterna
Personalkostnader	Personalkostnader har ökat med 26 miljoner. I första hand beror det på att flera områdeschefer har anlitats externt, dvs. är inhyrda konsulter. Målet är att posterna framöver ska tillsättas internt men under 2023 har flera ledningsposter fortsatt hållits av konsulter. Samtidigt har även mer personal anställts, både administrativ förvaltning samt trädgårdsmästare vilket ökat personalkostnaderna.
Av- och nedskrivningar	Posten uppgår till 1 078 msek vilket innebär en mindre ökning om ca 177 msek från föregående år. Posten drivs av planenliga avskrivningar. Därutöver har bolaget 2023 gjort nedskrivning i två projekt om totalt 321 miljoner kronor. Båda projekten har drabbats av fördyringar vilket har inneburit att prognostiserad slutkostnad har överstigit bedömt marknadsvärde. Måsholmen 33, som bokas i dotterbolaget Stockholmshem i Skärholmen, skrevs 2023 ner med 187 miljoner. Ackumulerad avskrivning för Måsholmen uppgår till 416 mkr. Projektet Persikan skrevs i sin tur ner med 141 miljoner.
Försäljning av tillgångar	Under 2023 har inga fastighetsförsäljningar ägt rum, därav förändring i posten om 885 msek. I år är posten av oväsentlig karaktär och inga ytterligare noteringar har gjorts.
Övriga externa kostnader	Övriga externa kostnader i linje med föregående år.
Resultat från finansiella poster	Finansnettot uppgår till - 268 mkr, vilket innebär en ökning av kostnader från föregående år om 168 milj. Räntenettot drivs främst av interna räntekostnader som ökat under 2023. I och med förändrat marknadsläge och hög inflation har räntenivån drivits upp vilket även pressar de interna räntorna. Bolaget har budgeterat för räntor upp till 3% i år. Detta har inte slagit fullt ut ännu utan räntenivåerna ligger på ca 2,6% per T3. Föregående år vid samma tidpunkt låg räntan på 1,5%.

Balansräkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring tkr/mkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0%
Materiella anläggningstillgångar	25 961 772	25 698 827	262 945	1%
Finansiella anläggningstillgångar	106 603	70 231	36 372	52%
Omsättningstillgångar	170 247	158 999	11 248	7%
Summa tillgångar	26 238 622	25 928 057	310 565	1%
Eget kapital	12 138 709	12 173 548	-34 839	0%
Avsättningar	727 879	835 087	-107 208	-13%
Långfristiga skulder	0	0	0	0%
Kortfristiga skulder	13 372 034	12 919 422	452 612	4%
Summa skulder och eget kapital	26 238 622	25 928 057	310565	1%

Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Posten har totalt förändrats med 262 mkr vilket utgörs av investeringar om +1 311 mkr, avskrivningar om -727 mkr samt nedskrivningar om -322 mkr.</p> <p>Pågående projekt uppgår per 2023-12-31 till 3 019 mkr och de största pågående projekten är Persikan med ett upparbetat belopp om 263 mkr exklusive nedskrivning.</p>
Finansiella anläggningstillgångar	<p>Posten ökar med ca 36 mkr och utgörs främst av uppskjuten skattefordran kopplat till nedskrivningen av projektet i måsholmen.</p>
Eget kapital	<p>Förändring utgörs av årets resultat.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningarna är hänförliga till årets skatt samt den uppskjutna skatten där förändringen återspeglar den förändrade uppskjutna skatten under året.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Förändringen i kortfristiga skulder är hänförlig framförallt till det interna cashpool-kontot. På grund av årets försämrade likviditet har skulden på kontot ökat med - 555 msek.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi har tagit del av aktuella projektprognoser för att verifiera att Stockholmshem har tagit ställning till eventuella nedskrivningsbehov. Marknadsvärdena bedöms i allt väsentligt överstiga bokfört värde förutom i nedan beskrivna projekt.▶ Bolaget har under året redovisat nedskrivningar om 328 msek avseende två fastigheter Måsholmen som ägs av dotterbolaget Stockholmshem i Skärholmen AB (nya huvudkontoret) om 187 msek samt projekt Persikan på Södermalm om 141 msek. Nedskrivningen har gjorts utifrån uppdaterade projektprognoser där främst ökade kostnader ger en slutprognos med värde som understiger bedömt verkligt värde vid samma tidpunkt. Projekten har även påverkats av försämrade marknadsvärden vid färdigställande. Fastigheten Måsholmen har skrivit ned stegvis på totalt 416,7 mSEK sedan 2021 som en fördyrningar i projektet samt försämrat marknadsvärde.▶ Utöver ovan nedskrivning har inga indikationer på väsentliga nedskrivningsbehov identifierats.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Investeringar i pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi har som en del i vår översiktliga granskning genom stickprov bedömt större investeringsposter.▶ Vi noterar att den totala investeringen för projekten Örtuglandet och Tjället enligt prognos per 2023-12-31 bör erhålla reviderat beslut fattat av kommunfullmäktige. Nytt reviderat genomförandebeslut har fastställts för det tidigare noterade projektet Persikan.▶ Vår granskning har inte föranlett några ytterligare kommentarer.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Twister	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har tre pågående tvister relaterade till hyresgäster. Vår bedömning är att tvisternas uppskattade värde inte har en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.▶ Tvist med entreprenören NCC avseende projektet Linaberg, som avrapporterats om sedan årsbokslutet 2021, pågår med en diskussion kring tolkningen av avtal där kravlista har erhållits men att också motkrav finns från bolagets sida. Stockholmshem har tidigare bedömt att det inte finns skäl för att reservera en kostnad. Efter dialog med bolaget förstår vi att bedömningen kvarstår.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning

Forts. Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

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 direktavdrag 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>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

Summering av noterade avvikelser

- ▶ Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2023.



03

Nyheter



Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m.

Bakgrund

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. ("Transparenslagen") syftar till att ge Europeiska kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet. I praktiken omfattas alla kommunalägda företag som något av de två senaste åren har omsatt mer än 40 MEURO.

Redovisning och rapportering

- ▶ Bolag som överstiger gränsvärden ska upprätta en öppen redovisning enligt 3 § i lagen och vissa bolag behöver även upprätta en så kallad separat redovisning av olika verksamheter enligt 4 § i lagen.
- ▶ Redovisningen lämnas till revisor för granskning.
- ▶ Revisorn avger ett yttrande i enlighet med ISAE 3000.
- ▶ Revisors yttrande ska lämnas till styrelse och stämma på samma sätt och inom samma tid som föreskrivs för revisionsberättelsen (dvs årsstämman ska behandla denna rapport).
- ▶ Styrelsen bör besluta om rapporteringen på samma möte som man beslutar om årsredovisningen.

Nya regler om hållbarhetsredovisning

CSRD-direktivet trädde i kraft i januari 2023 och just nu arbetar medlemsländerna med att införliva CSRD i respektive lands lagstiftning. I juni publicerades slutbetänkandet från utredningen om hållbarhetsredovisning, som redogör för hur det CSRD-direktivet ska genomföras i Sverige.

- ▶ En utgångspunkt är att rapporteringskraven för svenska företag inte ska vara mer långtgående än för andra europeiska företag.
- ▶ Enbart aktiebolag och handelsbolag i vilket samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga vara skyldiga att upprätta hållbarhetsrapport. Rapporteringskravet ska däremot gälla för kreditinstitut och försäkringsföretag oavsett deras juridiska form.

Rapportering med krav på granskning...

- ▶ Hållbarhetsinformationen ska lämnas som en del av årsredovisningens förvaltningsberättelse
- ▶ Krav på digital märkning införs
- ▶ Informationen ska granskas av en auktoriserad revisor
- ▶ Europeiska standarder för hållbarhetsrapportering införs

... mot obligatoriska standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS)

- ▶ Rapportering baserat på det dubbla väsentlighetsbegreppet:
 - Påverkan på samhälle och miljö
 - Risker och möjligheter för bolaget
- ▶ Mer framåtriktad information (mål)
- ▶ Sammanlänkning mellan finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering

- ▶ Stockholms Stadshus AB har under hösten 2023 startat ett arbete kring CSRD tillsammans med en konsult och berörda bolag. Arbetet fortskrider under 2024.

Införande och övergångsregler

Införande och övergångsregler

De nya rapporteringskraven införs successivt...

1 januari 2024 rapportering 2025

Stora bolag/koncerner av allmänt intresse med mer än 500 anställda.

1 januari 2025 rapportering 2026

Andra stora bolag, dvs. bolag och koncerner som uppfyller mer än ett av följande villkor:

- medelantalet anställda > 250
- balansomslutningen > 175 mkr
- nettoomsättningen > 350 mkr

1 januari 2026 rapportering 2027

Små och medelstora bolag på reglerad marknad. För dessa bolag finns en möjlighet att förskjuta införandet med 2 år till 2028.

1 januari 2028 rapportering 2029

Bolag utanför EU med filialer/dotterbolag av viss storlek.

...och infasning av upplysningskrav i enlighet med de europeiska rapporteringsstandarderna introduceras

Rapporteringskyldiga med genomsnittligt antal anställda i koncernen < 750 under räkenskapsåret får utelämna följande



- **Första året:** Datapunkterna om utsläpp inom scope 3 och de totala växthusgasutsläppen
- **Första året:** information som anges i upplysningskraven för ESRS S1 Den egna arbetskraften
- **De två första åren:** den information som anges i upplysningskraven i ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- **De två första åren:** den information som anges i upplysningskraven i ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan, S3 Påverkade samhällen och S4 Konsumenter och slutanvändare

Samtliga rapporteringskyldiga får utelämna följande

- **Första året:** Viss information som anges i sociala nyckeltal (funktionsnedsättning, socialt skydd, balans mellan arbete och privat liv)
- **Första året:** Kvalitativ data om förväntade finansiella effekter relaterat till miljö
- **De tre första åren:** Kvantitativ data om förväntade finansiella effekter relaterat till miljö
- **De tre första åren:** Om en del av informationen om värdekedjan inte är tillgänglig kan företaget förklara de insatser som gjorts för att erhålla informationen, anledningarna till att den informationen inte kunde anskaffas samt planer för att skaffa sådan information i framtiden.

Rapporteringskrav, ej noterade företag

Räkenskapsår	2023	2024	2025
Aktiebolag, handelsbolag i vilka samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga, kreditinstitut, försäkringsföretag			
Stora företag, enskild juridisk person	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Hållbarhetsrapport enligt nya regler (CSRD)
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Fullständig taxonomirapportering
Stora företag, moderföretaget överstiger inte tröskelvärdena, men koncernen gör det	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Hållbarhetsrapport enligt nya regler (CSRD)
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Fullständig taxonomirapportering
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser (icke finansiella företag)			
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser, enskild juridisk person som överstiger tröskelvärdena för stora företag	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser, moderföretaget överstiger inte tröskelvärdena för stora företag	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport

 = Hållbarhetsrapportering
 = Taxonomirapportering

Definition av **stora företag** i enlighet med förslaget i utredningen "Nya regler om hållbarhetsredovisning SOU 2023:35"
Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. medelantalet anställda i bolaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 250
2. bolagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 175 mkr
3. bolagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 350 mkr

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.

@2022 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2024-03-04