



AB Svenska Bostäder

Årsbokslut 2020

10 Februari 2021



EY
Building a better
working world



10 februari 2021

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Svenska Bostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av AB Svenska Bostäder, 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 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

Magnus Fredmer

Agenda

- | | |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet |
| 15 | Summering av noterade avvikelser |
| 17 | Granskning av IT-miljö |

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 slutlig version av årsredovisningen och koncernredovisningen
- Läsa och granska slutlig version av hållbarhetsrapporten
- Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningar för dotterbolagen
- 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 fokusområden

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden som bedömts inneha högre grad av sannolikhet av väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen..



1. Bokslutsprocessen
2. Pågående ny-och ombyggnad Projekt
3. Förvaltningsfastigheter
4. Hyresintäkter
5. Drift- och underhållskostnader
6. Inkomstskatt/Uppskjuten skatt
7. IT Säkerhet
8. Värdering/bedömning av tvister
9. Förtroenderisker och risk för oegentligheter
10. Väsentliga styrdokument
11. Avdragsrätt räntekostnader

Inga förändringar i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen

Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning

	2020	2019
Bokslutsprocessen och årsredovisning	-	●
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		
▶ Granskning av årsredovisning pågår		
Hållbarhetsrapport	-	●
▶ Granskning av hållbarhetsrapport pågår		

- = 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 %	Budget
Intäkter	3 118	3 033	3%	3 143
Fastighetskostnader	-1 781	-1 785	0%	-1 871
DRIFTSNETTOT	1 337	1 248	7%	1 271
Av- & nedskrivningar	-1 153	-828	28%	-912
RÖRELSERESULTAT	183	420	-130%	362
Resultat från finansiella poster	-109	-110	-1%	-135
RESULTAT FÖRE SKATT	74	310	-319%	227
Skatt	-20	-70	-250%	0
ÅRETS RESULTAT	54	240	-344%	227

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 3 118 mnkr (3 033 mnkr) vilket är i nivå med budgeterad omsättning. Mot fg år är skillnaden 85 mnkr och fördelas på bostäder (+85 mnkr), lokaler (+17 mnkr) samt övriga intäkter (-10 mnkr). Förändringen är en följd av utökad BOA och LOA pga. nyproduktion samt omförhandlade hyror. Övriga intäkter avser försäkringsersättning och debitering avseende skador som minskat för året.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fastighetskostnaderna inkl. centraladministration uppgår till -1 781 mnkr (-1 785 mnkr) vilket är i nivå med fg år men -89 mnkr lägre än budgeterade kostnader. Kostnaderna fördelar sig enligt följande: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Fastighetsskötsel har ökat med 4,6 mnkr mot föregående år och uppgår till 330 mnkr (budget -10 mnkr). ▶ Kostnaderna för reparationer har ökat med 7 mnkr jämfört med fg år och uppgår till 343 mnkr (budget +8 mnkr). ▶ Taxebundna kostnaderna ligger i nivå med fg år, lägre värmekostnader medan övriga kostnader ökade och uppgår till 437 mnkr (budget -20 mnkr). ▶ Personalkostnader ligger i nivå med fg år medan övriga administrativa kostnader minskat med ca -25 mnkr och förklaras främst av lägre administrativa konsulter. Administrationskostnaderna uppgår totalt till 490 mnkr (budget -22 mnkr). ▶ Övriga kostnader avser utrangering/lokalhyra/eventemang/konsult etc. och står för resterande del av förändring mot budget/fg år men är fördelade på större antal poster med mindre belopp på respektive.
Av- & nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Under året har avskrivningar ökat jämfört med 2019 till följd av investeringar och aktiveringar. Avskrivningarna uppgår till -869 mnkr (-828 mnkr) jämfört med budget om 912 mnkr. ▶ Under året har nedskrivningar genomförts om totalt 284 mnkr, dessa fördelar sig enligt följande: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Svenska Bostäder: 200 mnkr avser Vällingby centrum medan 69 mnkr fördelar sig på 8 övriga fastigheter. Ytterligare 15 mnkr har skrivits ned avseende pågående projekt men då investeringen ännu ej genomförts utan endast beslut tagits så bokas denna nedskrivning som en avsättning.
Finansnetto	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Finansnettot uppgår till -109 mnkr (-110 mnkr) vilket är 26 mnkr lägre än budget. Ränteantagandet vid budgetering var högre än utfallet och står för den större delen av skillnaden och resterande beror på att upplåningen blev något lägre än tänkt då investeringarna varit lägre än förväntat.
Årets resultat	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Resultat före skatt uppgår till 75 mnkr (309 mnkr). Avvikelsen mot föregående år och budget förklaras främst av de nedskrivningar som genomförts. <p>Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>

Balansräkning

Område	2020-12-31	2019-12-31	Skillnad i %
Immateriella anläggningstillgångar	75	0	0%
Materiella anläggningstillgångar	28 902	28 354	2%
Finansiella anläggningstillgångar	33	35	-6%
Omsättningstillgångar	120	124	-3%
Summa tillgångar	29 130	28 513	2%
Eget kapital	13 459	13 412	0%
Avsättningar	505	615	-18%
Långfristiga skulder	0	0	0%
Kortfristiga skulder	15 166	14 487	5%
Summa skulder och eget kapital	29 130	28 513	2%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Immateriella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Aktivering av kostnader (april 2020) för inköp av nytt hyressystem, Fast2. Planenlig avskrivning och inga nedskrivningsbehov identifierade.
Byggnader och Mark/ Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Materiella anläggningstillgångarna uppgår till 28 902 mnkr (28 354 mnkr). Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till +548 mnkr i jämförelse mot fg år.▶ Byggnader och mark uppgår till 24 273 mnkr (23 786 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 1 609 mnkr, minskat med planenliga avskrivningar om -778 mnkr samt ackumulerade nedskrivningar om -328 mnkr. 268 mnkr av nedskrivningarna avser årets nedskrivningar medan 60 mnkr tidigare år bokats som avsättning och nu möter genomförd investering. Markanläggningar uppgår till 1 097 mnkr (1 092 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt 86 mnkr minskat med planenliga avskrivningar om -80 mnkr samt nedskrivning -2 mnkr.▶ Byggnadsinventarier och inventarier 284 mnkr (284 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar och inköp om 19 mnkr och planenliga avskrivningar om -19 mnkr.▶ Pågående projekt uppgår till 3 247 mnkr (3 192 mnkr). Årets investeringar ackumulerar till 2 004 mnkr och genomförda aktiveringar uppgår till 1 802 och 147 mnkr har kostnadsförts.
Finansiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 33 mnkr (35 mnkr). Mindre förändring kopplat till långsiktigt fordran.
Kortfristiga Fordringar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 120 mnkr (124 mnkr). Posten har minskat med 4 mnkr och är mindre omfördelningar mellan poster samt att tidigare skattefordran i år blivit skuld, mindre inbetalad preliminärskatt.
Eget kapital	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 13 459 mnkr (13 412 mnkr). Förändringen förklaras av erhållna aktieägartillskott om 3 mnkr, utdelning -9,6 mnkr samt årets resultat om 54 mnkr.
Avsättningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avsättningar uppgår till 505 mnkr (615 mnkr) och består främst av uppskjuten skatteskuld om 486 mnkr (540 mnkr) samt avsättningar för att möta framtida nedskrivningsbehov i Oslo 5 i Husby och Snabba hus vid Bergslagsvägen totalt 15 mnkr.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ Kortfristiga skulder uppgår till 15 166 mnkr (14 487 mnkr). Totala förändringen uppgår till 617 mnkr och förklaras till största del av ökad upplåning från Stockholm Stad för att finansiera investeringar.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar																								
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget har under slutet av 2020 låtit Svefa externvärdera Vällingby Centrum. Värdetidpunkten är den 31 december 2020. Värderingen är gjord med antaganden om direktavkastningskrav 5,3 – 6,3%. Svenska Bostäder gör bedömningen, för denna typ av fastigheter, att osäkerhetsintervallet bör ligga +/- 10%. Marknadsvärdet enligt extern värdering uppgår till 1 700 mnkr och understiger bokfört värde inkl. pågående investeringar om 1 894 mnkr. Förändringen i marknadsvärde förklaras främst av ökade avkastningskrav vilket också speglar vår förståelse för förändringar på marknaden. På grund av detta har nedskrivningar om 200 mnkr skett vilket ger ett bokfört värde per 2020-12-31 om 1 694 mnkr. En samordnad värdering har även genomförts tillsammans med Svefa för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum) med värderingstidpunkt 2020-12-31. I denna värdering ingår även de pågående projekten inom Svenska Bostäder. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. Svefas värdering uppgår till 62 218 MSEK (57 186) MSEK. Totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 24 000 MSEK. Efter analys av bokförda värden i jämförelse marknadsvärden på fastighetsnivå har nedskrivningar samt avsättningar (för projekt) om totalt 284 mnkr skett (varav 200 mnkr avser Vällingby Centrum). Kopplar till följande fastigheter: <table border="1" data-bbox="591 1102 1516 1291"> <tbody> <tr> <td>PLÖSEN 2</td> <td>-2 000 000</td> <td>SKÄNNINGE 5</td> <td>-9 000 000</td> </tr> <tr> <td>STORKVARNEN 6</td> <td>-3 300 000</td> <td>OSLO 5</td> <td>-10 000 000</td> </tr> <tr> <td>VITA LILJAN 2</td> <td>-1 800 000</td> <td>Snabba Hus Bergslagsvägen</td> <td>-5 000 000</td> </tr> <tr> <td>KVARNSEGLET 1</td> <td>-1 400 000</td> <td>Ritskåpet 1</td> <td>-20 500 000</td> </tr> <tr> <td>RESERVOAREN 1</td> <td>-17 000 000</td> <td>Vällingby centrum</td> <td>-200 000 000</td> </tr> <tr> <td>PYRAMIDEN 8</td> <td>-14 000 000</td> <td>Summa</td> <td>-284 000 000</td> </tr> </tbody> </table> 	PLÖSEN 2	-2 000 000	SKÄNNINGE 5	-9 000 000	STORKVARNEN 6	-3 300 000	OSLO 5	-10 000 000	VITA LILJAN 2	-1 800 000	Snabba Hus Bergslagsvägen	-5 000 000	KVARNSEGLET 1	-1 400 000	Ritskåpet 1	-20 500 000	RESERVOAREN 1	-17 000 000	Vällingby centrum	-200 000 000	PYRAMIDEN 8	-14 000 000	Summa	-284 000 000	
PLÖSEN 2	-2 000 000	SKÄNNINGE 5	-9 000 000																							
STORKVARNEN 6	-3 300 000	OSLO 5	-10 000 000																							
VITA LILJAN 2	-1 800 000	Snabba Hus Bergslagsvägen	-5 000 000																							
KVARNSEGLET 1	-1 400 000	Ritskåpet 1	-20 500 000																							
RESERVOAREN 1	-17 000 000	Vällingby centrum	-200 000 000																							
PYRAMIDEN 8	-14 000 000	Summa	-284 000 000																							

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<ul style="list-style-type: none">Sedan årsskiftet har Svenska Bostäder investerat 2 004 mnkr. Under året har 1 802 mnkr aktiverats och 147 mnkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering.Köp och försäljningar Inga köp eller försäljningar har skett under året <p><i>Slutsats:</i> Vår bedömning är att den externa värdering, samt bolagets antagande avseende osäkerhetsintervallet, är rimliga. För de fastigheter där marknadsvärdet understiger bokförda värdet har nedskrivning utförts.</p>	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none">Skatteverket har tidigare granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. Kammarrätten avslog under 2019 Stadens överklagande för åren 2015-2017 och HFD valde att inte ta upp ärendet vidare.I juni 2020 erhöles beslut från Skatteverket avseende inkomstår 2018. Svenska Bostäder reserverade 37 % av räntekostnaderna enligt instruktion från Stockholm Stad. Skatteverket gjorde bedömningen att 43% av räntekostnaderna ej var att betrakta som avdragsgilla. Följande får en resultat effekt om -1,6 MSEK för bokslutet 2020.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. <p><i>Slutsats:</i> Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</p>	

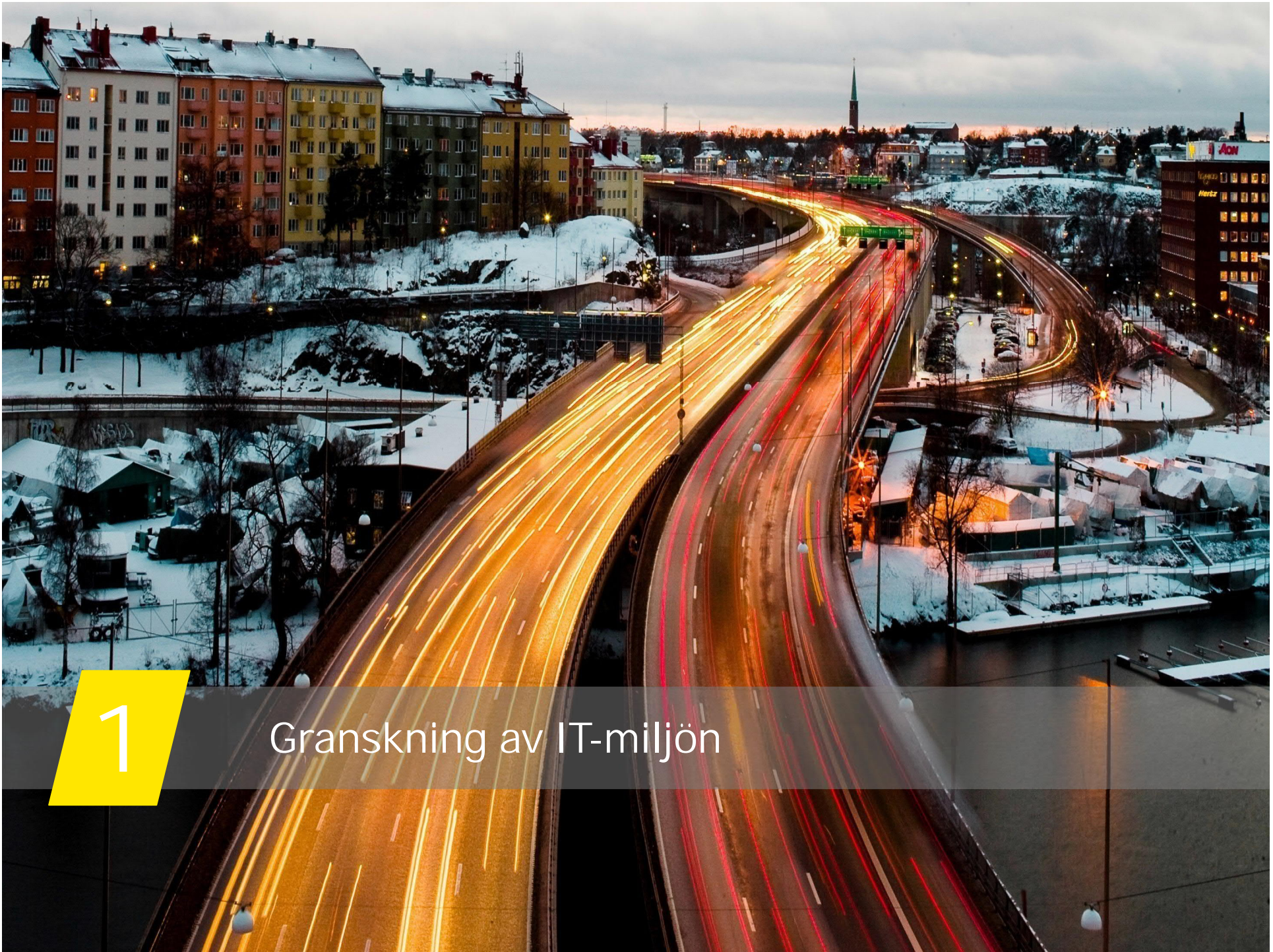
Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

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 primäraavdrag 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 .▪ Bolaget har i bokslutet likt föregående år räknat på uppskjuten skatteskuld till 20,6%. Uppskjuten skatteskuld avser i princip uteslutande temporära skillnader avseende fastigheter.▪ Slutsats: Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.	
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▪ Några väsentliga tvister föreligger ej.	
Effekter av covid-19	<ul style="list-style-type: none">▪ Vår bedömning per årsbokslutet är att pandemins påverkan på bolagets finansiella resultat och ställning har varit liten. AB Svenska Bostäders har en långsiktigt säkrad finansiering. Uthyrning kopplar huvudsakligen till hyresbostäder och bolaget har ett stort antal hyresgäster varför ingen enskild hyresgäst står för en stor del av intäkterna.▪ Lämnade rabatter uppgår till 17,6 mkr och erhållet statligt bidrag uppgår till cirka 6,3 mkr. Arbetet med ny- och ombyggnadsprojekt har inte påverkats i någon större utsträckning av Covid-19, arbetet har fortskridit enligt plan.	

Summering av noterade avvikelser – Koncern

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>Noteringar</i>	-
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</i>	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-
Skatteeffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-



1

Granskning av IT-miljön



Inledning och sammanfattning

Scope

- ▶ Agressoapplikationen

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>Från 2019: <u>Periodisk genomgång av användare genomförs inte av alla bolag och dokumenteras inte på standardiserat sätt</u></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 åtgärdas 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>Från 2019: <u>Förbättra spårbarheten vid borttag av behörigheter i Agresso</u></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>Från 2019: <u>Brister i spårbarheten vid upplägg av nya behörigheter</u></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 skyndsamt åtgärd
	Iakttagelse där bolaget bör överväga åtgärd inom rimlig tid
	Godtagbar nivå men utrymme för åtgärd/förbättringar kan finnas

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

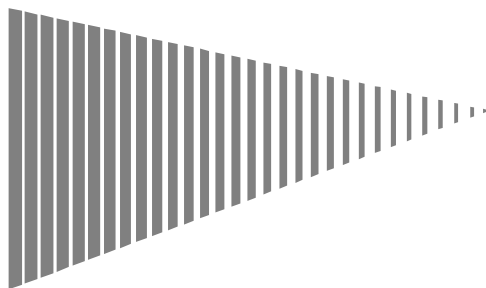
Om EY

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



EY

Building a better
working world

