

AB Svenska Bostäder Årsbokslut 2023

Februari 2024

Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer AB Svenska Bostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat våra 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 2023.

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

Fredrik Enblom
Ansvarig 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 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



CONTENTS

Agenda

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

01

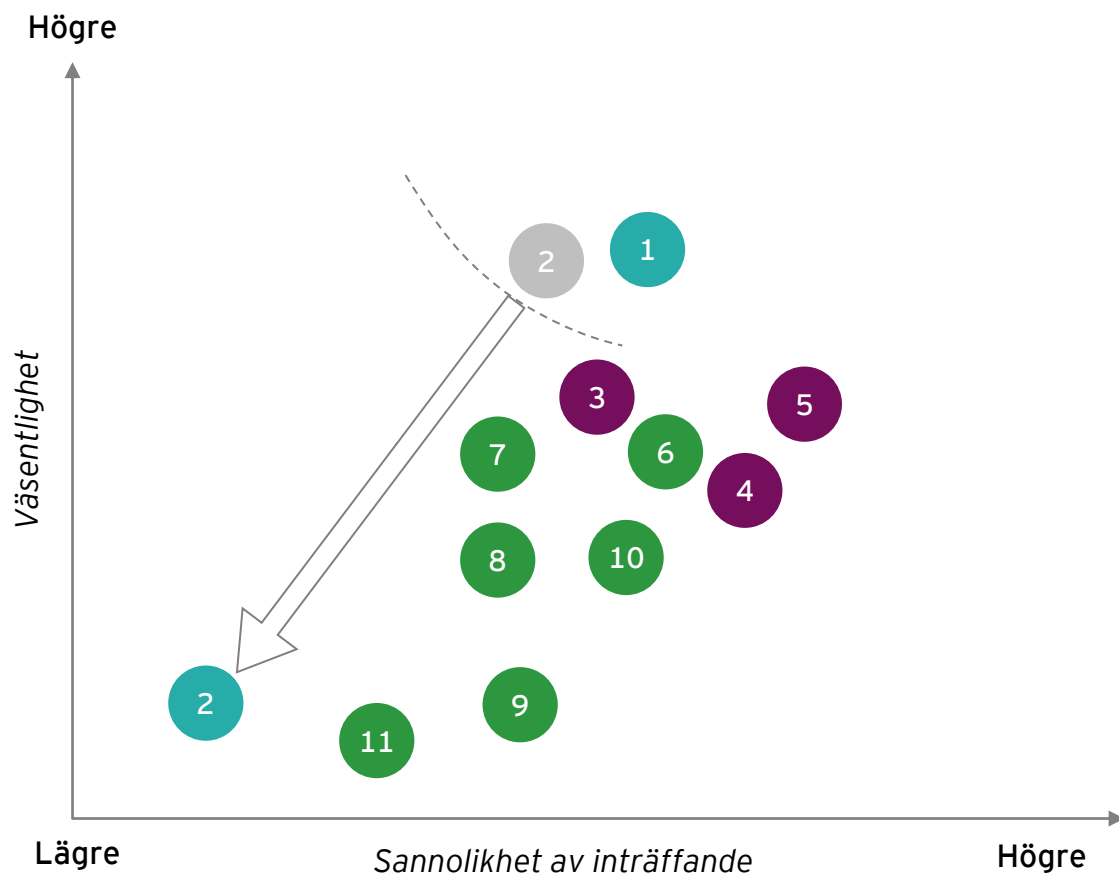
Riskbedömning och fokusområden



Revisionsrisker och fokusområden

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. *Notera att risken hänförligt till Fastighetstransaktioner har uppdaterats. Detta med anledning av att inga transaktioner ägt rum under eller i anslutning till räkenskapsåret.*



- Signifikanta risker**
 1. Pågående projekt , ny- och ombyggnad (värdering)
 2. Fastighetstransaktioner (Ej längre signifikant risk)
- Fokusområden**
 3. Förvaltningsfastigheter (värdering)
 4. Inkomstskatt/ uppskjuten skatt
 5. Värdning/bedömning tvister
- Andra väsentliga revisionsområden**
 6. Bokslutsprocessen
 7. Hyresintäkter
 8. Drift- och underhållskostnader
 9. IT säkerhet
 10. Förtroenderisker och risk för oegentligheter
 11. Väsentliga styrdokument

02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



Resultaträkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Skillnad mkr	Skillnad %
Intäkter	3 459	3 282	177	5%
Fastighetskostnader	- 1 994	-1 830	-164	9%
Driftnetto	1 465	1 452	13	1%
Av- och nedskrivningar	-1 347	-966	-380	39%
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-83	-80	-3	4%
Fastighetsförsäljningar	-9	268	-277	-103%
Resultat från finansiella poster	-275	-104	-171	164%
Årets resultat innan skatt	-249	570	-819	-144%

Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 3 459 mnkr (3 282 mnkr) vilket är något högre än föregående år. Hyresintäkter för helåret uppgår till 3 352 mnkr (3 180 mnkr) och förklaras primärt av hyreshöjning (6,5 % för indexuppräknade avtal samt 4,45 % för bostadslägenheter) samt färdigställande av projekt under 2022, där helårseffekten kommer först under 2023. Omsättningshyrorna har minskat till följd av försäljningen av Vällingby Centrum då den ingår i perioden jan-maj 2022 med ett belopp om 34,6 mkr och således inte ingår i årets intäkter.
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna uppgår till -1 994 mnkr (-1 830 mnkr) vilket är en ökning mot fg år med 164 mnkr. Gentemot budget har kostnaderna ökat med 60 mnkr, avser huvudsakligen kostnader för reparation och skötsel. Kostnaderna fördelar sig enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drift och underhåll- ca 1 748 mnkr (-1 579 mnkr) - Tomrättsavgälder- ca 168 mnkr (-161 mnkr) - Fastighetsskatt - ca 84 mnkr (-91 mnkr) - Förgävesprojektering i pågående projekt AB Svenska Bostäder- ca 32 mnkr (ingår i posten drift och underhåll) <p>Anledningen till ökade reparations- och underhållskostnaderna förklaras i huvudsak av ett ökat behov av detta under 2023. Bland annat har kostnader uppkommit p.g.a. fler bränder och vattenskador. Svenska Bostäders fastighetsbestånd har i viss mån även drabbats av sprängningar som skett under 2023. Svenska Bostäder har också ökade kostnader för lägenhetsunderhåll i sviterna efter covid-19 pandemin. Under åren 2021-2022 utfördes inte lika många besiktningar och lägenhetsunderhåll. Även kostnader för värme, vatten och el har ökat kraftigt med tanke på det rådande marknadsläget med generellt stigande priser. Utöver detta har Förgävesprojektering har ökat till följd av att bolaget gjort en större översyn av projekten 2023 än tidigare år dels för att bolaget haft viss personalomsättning på chefsnivå senaste åren inom Ekonomi och Fastighetsutveckling, vilket har fördröjt visst arbete, och dels på grund av ändrade marknadsförutsättningar som ökat risken för förgävesprojektering.</p>
Driftnetto	Driftnettot har förbättrats med 13 mnkr mot fg år. Intäkterna har ökat medan kostnaderna har ökat i lägre utsträckning. Det är främst lokaler som driver det förbättrade driftnettot.
Av- och nedskrivningar	<p>Under året har avskrivningar ökat något jämfört med fg år till följd av effekten av avyttringar som överstiger de investeringar som gjorts. Avskrivningarna uppgår till 916 mnkr (-895 mnkr). Vidare har utrangeringar av fastighetskomponenter skett under 2023.</p> <p>Under året har nedskrivningar genomförts om totalt -430,8 mnkr (-87 mnkr), dessa fördelar sig enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> Projekt Albano, Fastigheterna Kattrumpstullen 9, 12, 14, 15, 16, 17 -344,4 mnkr Fastighet Teknikhöjden 1 -26,8 mnkr Fastighet Pyramiden 18 -59,6 mnkr

Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Administrationskostnader	Administrationskostnader är i nivå med förgående år och avser i all väsentlighet personalkostnader.
Fastighetsförsäljningar	Det har inte förekommit några fastighetsförsäljningar under året. Under 2022 såldes 7 fastigheter varav 6 avser Vällingby Centrum samt 1 fastighet, Silvret 2, avser en bostadsrättsomvandling. Dessa försäljningar genererade en bokföringsmässig reavinst om ca 270 under förgående år. Beloppet om - 9 mnkr avser kostnad för utrangering av komponent (tillgång).
Resultat från finansiella poster	Snittupplåningen har under året varit högre än förgående år och då snitträntan ökat flera punkter samt att skulden ökat blir effekten på resultatet totalt sett en ökning och finansiella poster uppgår till -275 mnkr (-104 mnkr).
Årets resultat	Resultat före skatt uppgår till -249 mnkr (570 mnkr). Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av nedskrivningar samt högre räntekostnader via internfinansieringen. Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.

Balansräkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring Mkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	58	63	-5	-8%
Materiella anläggningstillgångar	28 120	28 177	-57	0%
Finansiella anläggningstillgångar	135	133	2	2%
Omsättningstillgångar	377	154	223	145%
Summa tillgångar	28 690	28 527	163	1%
Eget kapital	14 378	14 580	-202	-1%
Avsättningar	550	605	-55	-9%
Långfristiga skulder	0	0	-	-
Kortfristiga skulder	13 762	13 342	420	3%
Summa skulder och eget kapital	28 690	28 527	163	1%

Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Materiella anläggningstillgångarna uppgår till 28 120 mnkr (28 177 mnkr). Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till -57mnkr i jämförelse mot fg år.</p> <ul style="list-style-type: none">- Byggnader och mark uppgår till 24 437 mnkr (24 080 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 1 700 mnkr, minskat med planenliga avskrivningar om -803 mnkr, avyttring/utrangering om -21 mnkr, samt nedskrivningar om -518 mnkr.- Markanläggningar uppgår till 1 110 mnkr (1 097 mnkr). Förändringen förklaras av avskrivningar -90 mnkr som understiger aktiveringar från pågående projekt om 103 mnkr.- Byggnadsinventarier och inventarier 251 mnkr (250 mnkr). Förändringen förklaras av planenliga avskrivningar om -21 mnkr samt anskaffningar uppgående till 22 mnkr.- Pågående projekt uppgår till 2 324 mnkr (2 837 mnkr). Årets investeringar ackumulerar till 1 457 mnkr och genomförda aktiveringar uppgår till 1 819 mnkr och 153 mnkr har kostnadsförts.
Finansiella anläggningstillgångar	<p>Finansiella anläggningstillgångar har ökat med 2 mnkr. Föregående år bokade bolaget upp en skattefordran rörande den skattemässiga underskottet som uppstått i samband med försäljningen av Vällingby Centrum.</p>
Eget kapital	<p>Uppgår till 14 378 mnkr (14 580 mnkr). Förändringen förklaras av utdelning -8 mnkr samt årets resultat om -194 mnkr.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar uppgår till 550 mnkr (605 mnkr) och består främst av uppskjuten skatteskuld om 519 mnkr (574 mnkr) samt reservering för ev skadeståndskostnader relaterat till projekt Plankan om 30 mnkr. Att den uppskjutna skatteskulden minskat på koncernnivå är hänförlig till temporära skillnader avseende fastigheter har minskat.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder uppgår till 13 762 mnkr (13 342 mnkr). Totala förändringen uppgår till 420 mnkr och förklaras till största del av minskad upplåning från Stockholm Stad.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<p>En samordnad värdering har genomförts tillsammans med Svefa för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (exkl. Stadsholmen) med värderingstidpunkt 2023-12-31. 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 60 579 mnkr (64 498) i SB och 7 384 mnkr (7 747) i STH. Totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 1 831 mnkr. Vissa av fastigheterna har skrivits ned utifrån investeringsprognos då projekten ännu inte är klara.</p> <p>Efter analys av bokförda värden i jämförelse marknadsvärden på fastighetsnivå har nedskrivningar samt avsättningar (för projekt) om totalt 430,8 mnkr skett kopplat till följande fastigheter:</p> <p>Projekt Albano Fastigheterna Kattrumpstullen 9, 12, 14, 15, 16, 17, och Teknikhöjden 18 -371,2 mnkr Fastighet Pyramiden 18 -59,6 mnkr</p> <p>Sedan årsskiftet har Svenska Bostäder investerat 1 457 mnkr. Under året har 1 819 mnkr aktiverats och 153 mnkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering.</p> <p>Köp och försäljningar Inga fastighetstransaktioner har genomförts under 2023.</p> <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>	<p>► <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i></p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Öppet ärende avseende projekt Plankan där tidigare huvudentreprenör hävt entreprenadavtalet. Grund för hävning av motparten baseras på utebliven betalning av ett antal projektfakturer. Tvist föreligger kring projektfakturorna där Svenska Bostäder anser dessa till delar eller i sin helhet är oförenliga med entreprenöravtalet. Reservering, utöver fakturer redan upptagna i balansen, gjordes över resultatet 2021 med 30 mnkr motsvarande en tidig uppskattning av rättsliga kostnader samt uppskattad kostnad för motpartens krav för utebliven vinst för projektet. Under 2023 har Svenska Bostäder skickat ett skadeståndskrav som preciserats och uppgår till 600 mnkr inkl moms. Skadeståndsanspråket är beräknat till ca 600 mnkr med hänsyn till att byggnation fortfarande pågår. I januari 2023 inkom Serneke med en stämningsansökan specificerat till 200 mnkr exkl moms. Svenska Bostäder har ej reserverat ytterligare belopp utan totalt över resultatet samt på balansen har 65 mnkr (inkl moms blir beloppet 75 mnkr) reserverats vilket uppgår till ca 35% av kravet.▶ Slutsats: Tvisten är fortfarande i ett tidigt skede och uppskattningen är osäker. Vi delar bolagets bedömning med avseende på att reserverat belopp ej är orimligt utifrån den information som i nuläget finns att tillgå. Uttalande har inhämtats från anlita juridisk rådgivare som del i vår bedömning.	<ul style="list-style-type: none">▶ <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i>
Försäljningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga fastighetstransaktioner har genomförts under 2023.	<ul style="list-style-type: none">▶ <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Granskning av hyresintäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ I samband med vår bokslutsgranskning har vi stickprovvis granskat Svenska Bostäders hyresintäkter gentemot rentroll/avsiseringslista. I samband med denna granskning har vi bl.a. stämt av att det finns ett giltigt och signerat hyresavtal.▶ För tre av våra valda stickprov har Svenska Bostäder inte kunnat lokalisera avtalen i arkivet. Avtalen är daterade 2005, 2016 samt 2019.▶ Vi rekommenderar bolaget att se över hantering inklusive arkivering av äldre hyresavtal.	<ul style="list-style-type: none">▶ <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i>
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.▶ Bolaget har i bokslutet likt föregående år räknat på uppskjuten skatteskuld till 20,6%. Uppskjuten skatteskuld avser i princip uteslutande temporära skillnader avseende fastigheter.▶ Föregående år bokades en uppskjuten skattefordran till 107 mnkr, motsvarande 20,6% av kvarvarande ej nyttjad skattemässig förlust på fastigheter. Beloppet är oförändrat per 2023-12-31. Bolaget gör bedömningen att de kommer kunna nyttja hela förlusten mot framtida överskott från fastighetsförsäljningar. Skattemässigt går det att nyttja denna förlust även mot andra koncernbolag men frågor rörande förmögenhetsöverföring från allmännyttigt bolag kan behöva beaktas.▶ Slutsats: Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.	<ul style="list-style-type: none">▶ <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i>

Summering av noterade avvikelser

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



Hållbarhetsrapport

Utfall av granskning av hållbarhetsredovisning	Miljö	Sociala förhållanden och personal	Mänskliga rättigheter	Anti-korruption
Affärsmodell				
Policy				
Granskningsförfaranden				
Risker				
Nyckeltal				

	Uppfyller kraven enligt ÅRL
	Utrymme för förbättring
	Behöver adresseras i år
	Adresseras nästa år

Förbättringsområden	Iakttagelse och kommentar
Affärsmodell	<ul style="list-style-type: none"> Vi noterar att det saknas en tydlig koppling mellan bolagets affärsmodell och de fyra områdena ovan. Affärsmodellen nämns inte i nuvarande utkast till hållbarhetsrapporten.
Policy - Generellt	<ul style="list-style-type: none"> I hållbarhetsrapporten står det att bolaget följer Stockholms Stads miljöprogram och att bolaget har en egen verksamhetspolicy och att dessa två styrdokument är en utgångspunkt för miljöarbetet. Vi rekommenderar bolaget att förtydliga innebörden av dessa policys. Ingår t.ex. alla fyra områden i styrdokumentet eller finns det separata policys som täcker vissa områden? Vi rekommenderar Svenska Bostäder att förtydliga hur de säkerställer att styrdokumentet efterlevs kopplat till de olika områdena.
Risker - Miljö	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget kan med fördel kunna utveckla riskerna kopplat till miljö och tydliggöra kopplingen till granskningsförfarandena.
Nyckeltal - Mänskliga rättigheter	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget kan med fördel förtydliga vilka resultatindikatorer som används för mänskliga rättigheter.

03

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare års rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentarer
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avseende manuella bokföringsordrar sker attest enligt fyraögons-princip endast vid utbetalningar, i övrigt ingen attest 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Att utöka attest eller kontroll så denna täcker även bokningar som t.ex. är resultatpåverkande eller uppgående till ett visst belopp utifrån en fastställd attestordning. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Svenska Bostäder har sedan hösten 2022 implementerat attestering av manuella resultatpåverkande bokningar överstigande 500 tkr. ▶ Attest ska ske av ekonomichef enligt uppgift. ▶ Vid vår stickprovsgranskning av resultatpåverkande poster har vi identifierat avvikelser från policyn. Vår rekommendation kvarstår. 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i>
Värderingsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vid framtagning av indata som ligger till grund för fastighetsvärderingen sker sammanställning av viss data (lokaltyp, hyra/kvm och utfördelning av vissa mediakostnader som inte är uppdelade per fastighet) manuellt utan systemstöd. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ För att minska risken för fel, samt effektivisera processen, bör ett eventuellt systemstöd som skulle innebära högre grad av automatisering vid överföring av indata övervägas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har i samband med granskning haft en avstämning med ansvarig för värdering samt genomfört en genomgång av bolagets process för framtagning och avstämning av indata i fastighetsvärderingen 31 December 2023. ▶ Våra observationer från denna processgenomgång visar att bolaget utför kontroller men att kontrollen inte är spårbar då dessa inte dokumenteras. Det framkommer även att det inte finns en framtagen processbeskrivning för denna process. ▶ Vi har i vår granskning av indata i fastighetsvärderingen inte funnit några väsentliga avvikelser. ▶ Vi rekommenderar bolaget att ta fram en processbeskrivning över värderingsprocessen och vilka delar den innefattar med risker/kontroller samt ansvarsfördelning. ▶ Vi rekommenderar bolaget att dokumentera genomförda kontroller såsom avstämning av fastigheter gentemot anläggningsregister och hyra samt area gentemot hyresgästlista. 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>Ej tillämpligt - ej kommenterad/inget att kommentera</i>

 Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen

 Fortsatta förbättringsmöjligheter finns

 Rekommendation åtgärdad

04

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 aktieföretag och handelsbolag i vilket samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga ska 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

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
- balansslutningen > 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 balansomsättning 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