

A group of business professionals are gathered around a wooden table in a modern office setting with a brick wall in the background. A man with glasses and a beard is smiling and gesturing with his hand. A woman with long dark hair is also smiling and looking at him. Other people are partially visible around the table, some looking at documents or a tablet. The scene is brightly lit, suggesting a positive and collaborative work environment.

# AB Svenska Bostäder Årsbokslut

Räkenskapsår 2025

Mars 2025



Shape the future  
with confidence



# Till VD, ledningen, styrelsen och lekmannarevisorer

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av AB Svenska Bostäder, moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Vi välkomnar möjligheten att diskutera denna rapport med er i samband med slutrevisionsmötet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

**Fredrik Enblom**  
Ansvarig Revisor



# ■ Agenda

## Innehållsförteckning

- 01 Sammanfattning
- 02 Revisionsrisker
- 03 Analys av resultat- och balansräkning
- 04 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor
- 05 Uppföljning av tidigare iakttagelser och rekommendationer
- 06 Nyheter



# 01

Sammanfattning



Genomfört arbete

**Granskning av årsbokslutet**

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2025. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

**Följande aktiviteter kvarstår:**

- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska händelser efter balansdagen
- 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.
- Vi har observerat efter balansdagen att bolaget vid inledning av år 2026 tecknat avtal om förlikning tvister avseende projekt *Plankan* och förvärvet av *Lomholmen*. Utfallet av dessa överenskommelser har generat ett positiv resultateffekt baserat på tidigare gjorda avsättningar och reserveringar. Denna effekt är inte bokförd år 2025, vilket har kommenterats och noterats. Se bild 11 och bild 15. Med hänsyn tagen till beloppets storlek så påverkas inte våra uttalanden i revisionsberättelsen och leder inte till krav på att bokslutet rättas.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>

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



# 02

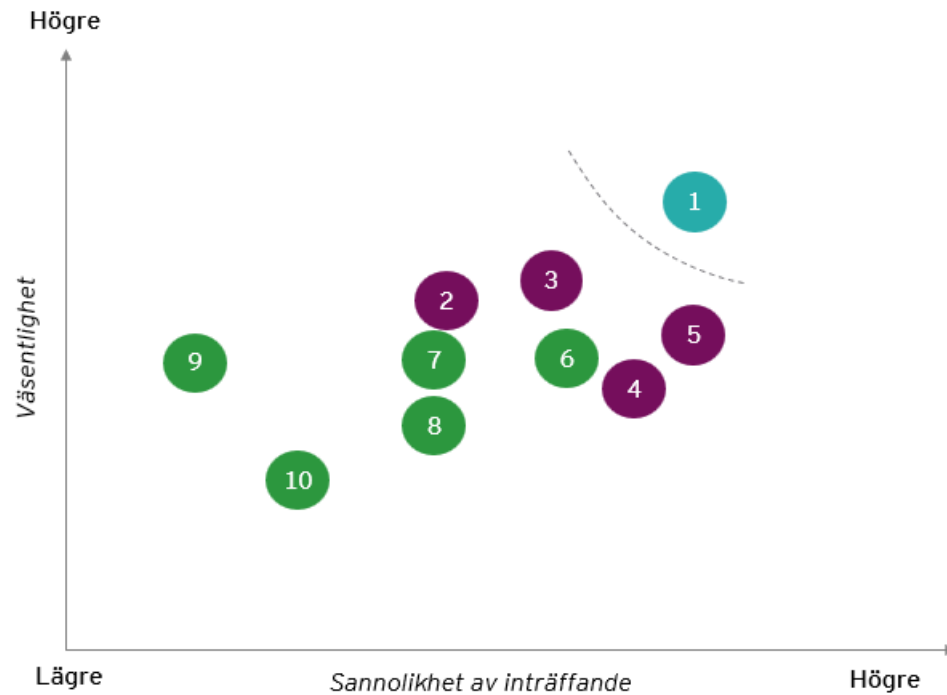
Revisionsrisiker



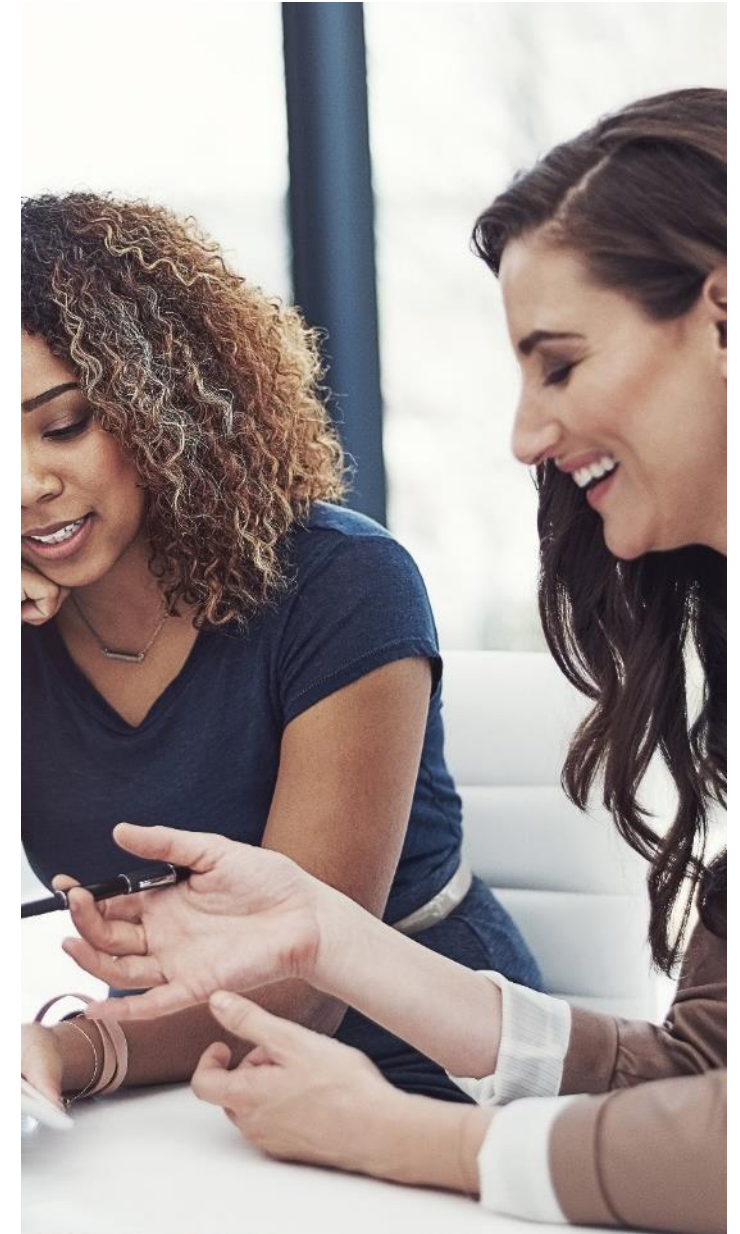
# Revisionsrisker

## Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



- **Signifikanta risker**
  1. Pågående projekt , ny- och ombyggnad (värdering)
- **Fokusområden**
  2. Fastighetstransaktioner
  3. Förvaltningsfastigheter (värdering)
  4. Inkomstskatt/uppskjuten skatt
  5. Värdering/bedömning tvister
- **Andra väsentliga revisionsområden**
  6. Bokslutsprocessen
  7. Hyresintäkter
  8. Drift- och underhållskostnader
  9. Finansiella skulder, inklusive räntekostnader
  10. Personalkostnader





# 03

Analys av resultat- och  
balansräkning





# Resultaträkning

Mkr	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	Skillnad mkr	Skillnad %	Kommentarer
Intäkter	3 908	3 696	212	6%	Hyresintäkterna har ökat med 6% jämfört med samma period föregående år vilket främst förklaras av en årlig generell hyreshöjning för bostäder och indexering för lokaler. I förändringen finns även en viss effekt av att Lomholmen bidrar med intäkter på helår under 2025. Fastigheten och bolaget tillträdde 2 september 2024.
Fastighetskostnader	-2 219	-2 179	-40	2%	Fastighetskostnader är i nivå jämfört mot föregående år sett till total nivå. Sett till enskilda poster finns markant ökade kostnader för reparation (+ 56 mkr, 12 %), kostnader för vatten (+ 16 mkr, 14 %) och kostnader för sophämtning (+ 17 mkr, 23 %). Även tomträttsavgälden ökade med 6 % vilket motsvarar 11 mkr. Effekten reduceras av markant lägre kostnader för fastighetsadministration och skötsel jämfört med föregående år, vilket minskade totalt - 8 % vilket motsvarar - 65 mkr. I förändringen ligger effekten lägre pensionspremier och administrationskostnader.
Driftnetto	1 689	1 516	173	11%	Driftnettot har förbättrats med 173 mkr mot föregående år. Intäkterna har ökat medan kostnaderna har ökat i lägre utsträckning. Det är främst hyresökningar samt färdigställande av projekt som driver det förbättrade driftnettot. Sett till överskottsgraden ökar denna till 43 % för 2025 jämfört mot 41 %.
Av- och nedskrivningar	-1 002	-952	-50	5%	Under året har avskrivningar ökat något jämfört med föregående år, detta till följd av färdigställda projekt. Årets avskrivningar uppgår till -1002 mkr jmf med (-952 mkr). Inga nedskrivningar har gjorts under året.
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-91	-74	-17	23%	Centrala administrations- och försäljningskostnader har ökat med 17 mkr hänförligt till ökade personalkostnader till följd av fler anställda (medelantalet ökar 19 stycken) och generella löneökningar. Personalkostnaderna ökade med 8 mkr jämfört mot föregående år. Även övriga administrationskostnader i form av marknad och kommunikation samt övriga konsultkostnader ökade jämfört mot föregående år.
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4	4	-100%	Det har inte förekommit några fastighetsförsäljningar under året varför dessa under året uppgår till 0.
Resultat från finansiella poster	-331	-358	27	-8%	Finansiella kostnader påverkas främst av räntekostnader till koncernföretag och den checkräkningskredit som föreligger. Lägre räntekostnader på checkräkningskredit samt resultat från försäljningar av tre bostadsrätter under 2025 (11 mkr) bidrar till en minskad nettokostnad.
Årets resultat före skatt	264	129	135	105%	<p>Resultat före skatt uppgår till 264 mkr (129 mkr). Den betydande förbättringen förklaras främst av ett högre driftnetto, vilket i sin tur beror på ökade hyresintäkter under året. Detta har sammantaget bidragit till ett väsentligt bättre resultat.</p> <p>Vår granskning har inte identifierat några väsentliga avvikelser.</p>

# Balansräkning

Mkr	2025-12-31	2024-12-31	Förändring mkr	Förändring %	Kommentarer
Immateriella anläggningstillgångar	33	53	-20	-38%	Förändringen i de immateriella anläggningstillgångarna är hänförlig till planenliga avskrivningar.
Materiella anläggningstillgångar	28 083	28 295	-212	-1%	De materiella anläggningstillgångarna består till största del av byggnader och mark (förvaltningsfastigheter) om 26 367 mnkr (26 792 mnkr). Förändringen förklaras i all väsentlighet av årets aktiveringar 557 mnkr med reducering av planenliga avskrivningar - 982 mnkr. Koncernens pågående projekt uppgår till 1 504 mkr (1 277 mkr) per balansdagen. Årets investeringar i pågående projekt uppgår till 976 mkr och genomförda aktiveringar till 557 mkr fördelat på byggnader & mark och markanläggningar och 191 mnkr i investeringar som har kostnadsförts.
Finansiella anläggningstillgångar	140	160	-20	-13%	De finansiella tillgångarna avser främst uppskjuten skattefordran som också är den post som bidragit till förändringen på posten mot föregående år.
Omsättningstillgångar	143	186	-43	-23%	Omsättningstillgångarna har minskat jämfört med föregående år. Förändringen är främst hänförlig till förutbetalda kostnader som avser större delen av posten.
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 398</b>	<b>28 694</b>	<b>-296</b>	<b>-1%</b>	
Eget kapital	14 686	14 477	209	1%	I nivå med föregående år. Den mindre förändringen är hänförlig till föregående års resultat som balanserats.
Avsättningar	634	598	36	6%	Avsättningarna består till största del av uppskjuten skatteskuld om 603 mkr som ökat sedan 2024-12-31. I övrigt ingår här en tidigare gjort avsättning för Plankan om 30 mkr.
Långfristiga skulder	0	0	0	0%	Ingen förändring
Kortfristiga skulder	13 077	13 620	-543	-4%	Posten består till största del av skuld till Stockholm Stadshus om 12 259 mkr (12 748 mkr), vilket även är den post som bidragit till förändringen under året.
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>28 398</b>	<b>28 694</b>	<b>-296</b>	<b>-1%</b>	



# Identifierade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<i>Skatteeffekt</i>	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>0</b>

# Identifierade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser <i>- Hänförligt till att utfall av överenskommelse enligt förlikning ej har periodiseras räkenskapsåret 2025. Effekten kommer att redovisas räkenskapsår 2026.</i>	+ 33,75
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<i>Skatteeffekt (20,6 %)</i>	<i>- (6,95)</i>
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>+ 26,8</b>



# 04

Väsentliga redovisnings-  
och revisionsfrågor



# Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<p>► Värdering</p> <p>En samordnad värdering har genomförts tillsammans med Svefa för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (exkl. Stadsholmen) värderingstidpunkt 2025-12-31. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. Det verkliga värdet uppgår totalt för koncernen till 73 017 mnkr, fördelat per bolag 64 940 mnkr (63 250) avseende Svenska Bostäder, 7 761 mnkr (7 557) avseende Stadsholmen och 315 mnkr (311 mnkr) avseende Lomholmen. Att jämföra med totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 27 871 mnkr (inklusive pågående nyanläggningar).</p> <p>Efter analys av bokförda värden i jämförelse marknadsvärden på fastighetsnivå har bolaget gjort bedömningen att ingen nedskrivning är nödvändig. Vi delar denna uppfattning.</p> <p>► Pågående projekt</p> <p>Under 2025 har inköp gjorts om 976 mnkr och 557 mnkr har aktiverats. Ett fåtal stora projekt pågår och vi vill betona vikten av att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Intern bedömning med avseende på värdering görs löpande vid behov om det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning.</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>► Vi delar uppfattningen att den externa värderingen är rimlig, och ser betydelsen av den fortsatta löpande uppföljning.</p>



# Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<p>▶ Vi har i samband med granskning av tvister och krav tagit del av information avseende aktuella ärenden av väsentlig karaktär eller stor osäkerhet. Vi har även tagit del av bolagets sammanställda pågående och förväntade tvister samt genomfört intervjuer med ansvariga, gått igenom advokatkostnader och andra underlag. Per T3 har en uppföljning av bolagets sammanställning av pågående ärenden. Även om det föreligger några tillkommande ärenden sedan T2 belyses de för revisionen väsentliga ärenden nedan:</p> <p>▶ Fortsatt öppet ärende avser projekt Plankan där tidigare huvudentreprenör hävt entreprenadavtalet. Tvist föreligger kring projektfakturorna som Svenska Bostäder anser till delar eller i sin helhet är oförenliga med entreprenöravtalet. Tidigt under 2025 begärdes motparten Serneke i konkurs och ärendet fick en vändning då konkursförvaltaren tar över tvisten för Sernekes käromål i frågan om Sernekes krav på Svenska Bostäder på ca 250 mnkr och som medansvarig i frågan om Svenska Bostäders krav på Serneke om 417 mnkr. Tidigare rättegång ställdes in och kommer tas om från början. Rättegång är planerad starta 6 februari 2026. Förslag till förlikning om ett belopp på 80 mnkr har begärts från konkursförvaltaren men har nekats. Det finns sedan tidigare reserverat i redovisning 65 mnkr (inkl. moms blir beloppet 75 mnkr), varav 30 mnkr över resultatet, motsvarande ca 35% av kravet. Ingen ytterligare reservering har gjorts i bokslutet per 2025-12-31. Efter årsskiftet är det planerat att ärendet skall tas upp i Tingsrätten men dessförinnan har parterna ombetts att försöka finna en förlikning. Ärendet var per bokslutsdagen pågående. Beaktat motpartens situation och status i ärendet gör bolaget bedömning att ingen ytterligare reservering ännu är aktuell.</p> <p>▶ Bolaget Fastighets AB Lomholmen 1 tillträdde år 2024. Diskussionen avser en tillkommande post av uppskjuten skattefordran om ca 7 mnkr och hur denna post ska regleras inom ramen för överenskommelsen eller inte. Innebörden för Svenska Bostäder skulle vara att ytterligare ca 7 mnkr ska betalas. Under året har en fortsatt utredning och diskussion pågått med avseende på reglering av slutlig köpeskillning hänförligt förvärvet av Lomholmen. Posten som varit under utredning har avsett tillkommande uppbokad uppskjuten skatt. Efter årsskiftet har parterna inlett en förhandling om slutuppgörelse. Bolaget har fortsatt bestämt sig för att tillämpa viss försiktighet och därav utgå från den köpeskillingen som presenterats vid tillträdet och därigenom en fortsatt skuld till motpart innan uppgörelsen är avgjord.</p> <p>▶ Till följd av hävning av förvärv av Viggholmen har motparten ställt krav om ersättning för skada samt för tilläggsbeställningar. Beloppen är inte väsentliga sett till koncernens storlek och att ärendet inte fortskridit beaktat att det är samma motpart som <i>Lomholmen</i>. Beaktat pågående diskussion med motpart och osäkerhet i utfall har bolaget ännu inte reserverat något belopp hänförligt till detta. Ärendet var per bokslutsdagen pågående.</p> <p>▶ Beaktat att ärenden kopplat till <i>Plankan</i> och <i>Lomholmen</i>, följs dessa ärenden upp fram till dess att årsredovisningen undertecknas.</p> <p>▶ Som bolagets representanter har kommenterat har överenskommelser om förlikning ägt rum efter bokslutsdagen. Utfallet av dessa överenskommelser kommer resultera i att tidigare hänförliga bokförda reserveringar och avsättningar kommer att lösas upp och generera positiva resultateffekter. Beaktat att förlikningen landat nära tiden för färdigställandet av årsredovisningen har inga resultateffekter redovisats för räkenskapsåret 2025. Enligt periodiseringsprincipen ska intäkter och kostnader som hänförs till aktuellt räkenskapsår (eller tidigare period) tas med, oavsett tidpunkt för värdering. Denna princip ska beaktas fram till dess att årsredovisningen är undertecknad för räkenskapsåret. Med anledning av att tidigare gjorda avsättningar uppgår till väsentliga belopp i förhållande till våra kriterier för noterad avvikelse har vi listat detta i bilaga till denna rapport. Med hänsyn tagen till beloppets storlek så påverkas inte vårt uttalande och leder inte till krav på att bokslutet rättas. Beloppet har inte påverkat våra uttalanden och rapportering till koncernrevisorerna i Stockholm Stadshus AB.</p> <p><i>Slutsats:</i> Utöver de ärenden och noterat utfall som omnämns har vi inte noterat några för revisionen väsentliga tvister eller krav baserat på den information vi erhållit fram till idag.</p>	<p>▶ Bolaget delar revisorernas bedömning. Tvister och krav följs löpande upp i dialog med juridik och bedömningar av reserveringar görs utifrån tillgänglig information och aktuell riskbild.</p> <p>▶ Förlikningsöverenskommelser har tecknats för både <i>Plankan</i> och <i>Lomholmen</i> i under inledningen av 2026 och därmed har riskerna hanterats till stor del.</p>

# Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Fastighetstransaktioner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inga fastighetstransaktioner har ägt rum under året. De avyttringar som ägt rum avser bostadsrätter, se kommentar under resultaträkningen.</li> <li>▶ Det kan noteras att det initierade förvärvet avseende Viggholmen (med samma motpart som för Lomholmen från år 2024) ej genomförts. Innan tillträdet hävdades överlåtelsen med anledning av att motpart ej kunnat uppfylla villkor enligt överlåtelseavtalet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bolaget delar revisorernas redogörelse och har inget ytterligare att tillägga</li> </ul>
Skatt/Uppskjuten skatt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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.</li> <li>▶ Vi har granskat bolagets beräkning av skattemässigt EBITDA för att kontrollera avdragsutrymme för bolagets räntenetto med avseende på ränteavdragsbegränsningsreglerna.</li> <li>▶ Bolaget har i bokslutet likt föregående år räknat på uppskjuten skatteskuld till 20,6%. Uppskjuten skatteskuld avser i princip uteslutande temporära skillnader avseende fastigheter.</li> <li>▶ Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag har bokats upp i AB Svenska bostäder om ca 5,4 mkr. I årets förändring uppskjuten skatt ingår en vändning avseende uppskjuten skattefordran (-6,9 mkr) till följd av ny bedömning att uppskjuten skatt på avdragsgill temporär skillnad i Lomholmen. Med anledning av osäkerhet i framtida nyttjande har försiktighet vidtagits och fordran värderats ned.</li> <li>▶ Under 2022 bokades en uppskjuten skattefordran till 107 mnkr, motsvarande 20,6% av kvarvarande ej nyttjad skattemässig förlust på fastigheter. Beloppet är oförändrat per 2025-12-31. 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.</li> <li>▶ Slutsats: Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bolaget delar revisorernas redogörelse och har inget ytterligare att tillägga</li> </ul>



# 05

Uppföljning av tidigare  
iakttagelser och  
rekommendationer







# Uppföljning av rekommendationer under året

Område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendation / Uppföljning 2025	Bedömning	Bolagets kommentar
Inköps- & leverantörs-fakturerings-processen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget har rutiner och kontroller för upplägg och godkännande av leverantörer samt för utanordningen. Det förekommer även begränsade behörigheter till leverantörssystem.</li> <li>Även om ovan nämnda rutiner och kontroller föreligger, saknade bolaget tidigare en fast rutin att kontrollera ändringar av leverantörsdata (ex. Bankgironummer eller adresser). I leverantörssystemet uppkom en notis om att leverantörsdata uppdaterats samt att logglistor gick att beställa, men att ingen ytterligare kontroll tidigare utförts av den leverantörsdata som har ändrats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med vår tidigare rapportering lämnades rekommendationer avseende:</li> <li>Kontroll av att ändringar i fast data hos befintliga leverantörer bör utföras regelbundet samt dokumenteras.</li> <li>Kontroll av att nya leverantörer genomförs och dokumenteras.</li> <li>Vi rekommenderade även bolaget att implementera en aktuell processbeskrivning samt utöka kontrollen av fast data mer regelbundet och beskrivning hur kontroll av detta skall ske.</li> </ul> <p><u>Uppföljning 2025</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med årsbokslutet 2024 kunde det konstateras att bolaget vidtagit åtgärder på lämnade rekommendationer.</li> <li>Bolaget har implementerat en rutin för hur kontroll skall utföras gällande uppföljning av ändringar i fast data. Rutinen finns dokumenterad i Förändringar leverantörsregistret. Kontrollen ska utföras månatligen och uppföljning kommer ske av en rapporter som visar samtliga förändringar som ägt rum under perioden.</li> <li>Vi har i samband med granskningen av T2-bokslutet erhållit periodiska genomgångar av fast leverantörsdata.</li> <li>Dessa upprättas månatligen och kontrolleras alltid av ansvarig på levreskontra om inte denna person utfört ändringen, då kontrollerar ekonomiassistenten.</li> <li>Sammanfattningsvis kan vi av gjorda iakttagelser i årsbokslut 2024 samt vid delårsbokslut per T2 2025 bedöma att rekommendationer har åtgärdats.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget delar revisorernas redogörelse och har inget ytterligare att tillägga</li> </ul>

	Rekommendationen bedöms åtgärdad.
	Brister har identifierats och bör åtgärdas inom rimlig tid för att förstärka den interna kontrollen.
	Väsentliga brister har identifierats vilka måste åtgärdas så snart som möjligt för att minska risken för felaktigheter i årsredovisningen

# Uppföljning av rekommendationer under året

Område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendation / Uppföljning 2025	Bedömning	Bolagets kommentar
Boksluts-processen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Avseende manuella bokföringsordrar sker attest enligt fyraögons-princip endast vid utbetalningar, i övrigt ingen attest</li> <li>▶ Svenska Bostäder har sedan hösten 2022 implementerat attestering av manuella resultatpåverkande bokningar överstigande 500 tkr. Vi har även i årets granskning noterat avvikelser från attestordningen.</li> <li>▶ Vi har tillsammans med ansvariga haft en dialog kring vilka typer av bokningar som bör träffas av denna rutin och att en ny utvärdering bör göras. Detta med hänvisning till bolagets storlek och typer av bokningar som utförs manuellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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.</li> </ul> <p><u>Uppföljning 2025</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vi har i samband med granskningen av T2-bokslutet stickprovsvis granskat manuella bokföringsorders som träffar resultaträkningen.</li> <li>▶ De stickprov vi har valt ut har varit attesterade av distriktschef.</li> <li>▶ Iakttagelsen bedöms således åtgärdad.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bolaget delar revisorernas redogörelse och har inget ytterligare att tillägga</li> </ul>

	Rekommendationen bedöms åtgärdad.
	Brister har identifierats och bör åtgärdas inom rimlig tid för att förstärka den interna kontrollen.
	Väsentliga brister har identifierats vilka måste åtgärdas så snart som möjligt för att minska risken för felaktigheter i årsredovisningen



# 06

Nyheter





# Nyheter och aktuell regelutveckling

## Ändringar i Årsredovisningslagen

Ändring i Årsredovisningslagen med tillämpning för räkenskapsår som inleds efter 30 juni 2024 (räkenskapsåret 2025).

I årsredovisningens sista sida ska datum anges då styrelsen har tagit ett beslut om den, utöver ledamöternas digitala underskrift.

### Övriga uppdateringar:

- Hållbarhetsrapportering (kap 6, 7, 8)
- Uppställning eget kapital (bilaga 1)
- Presentation av förändring av eget kapital (6:2)
- Datering av årsredovisningen (2:7)
- Fond för verkligt värde i juridisk person (4:14d)
- Upplysning om förändring i fördelning av kvinnor och män bland styrelseledamöter (5:38)
- Information om immateriella nyckelresurser (6.1b)
- Mångfaldhetspolicy (6:6)

## Utveckling på redovisningsområdet

Bokföringsnämnden har under juni 2025 publicerat ändringar i K-regelverken, med tillämpning från och med räkenskapsår 2026. Det är få förändringar och kommer sannolikt inte påverka er Svenska Bostäder och dess dotterföretag i någon betydande utsträckning.

### Uppdateringar K2

- Fler företag som inte längre får tillämpa regelverket.
- Höjt belopp avseende utgifter som ej behöver periodiseras till 7 TSEK.
- Förtydligande kring hur händelser efter balansdagen ska beaktas inom de finansiella rapporterna.
- Rättelse av fel får hanteras genom omräkning av ingående balans.
- Tidpunkt för redovisning av aktieägartillskott behöver utfästelse ha lämnats på balansdagen för att redovisning ska få ske.

### Uppdateringar K3

- Tilläggsköpeskilling vid rörelseförvärv där justering görs till följd av händelser efter förvärvstidpunkten ska detta redovisas inom koncernresultaträkningen.
- Jämförelsetal behöver ej lämnas i not om disposition av vinst eller förlust.





## EY | Building a better working world

På EY arbetar vi varje dag för att uppfylla vårt syfte Building a better working world. Vi skapar värde för kunder, medarbetare, samhälle och världen i stort, samtidigt som vi bygger förtroende på finansmarknaderna.

Med stöd av data, AI och annan avancerad teknik hjälper vi våra kunder att hitta lösningar på dagens och morgondagens mest angelägna frågor.

Vi arbetar med ett brett utbud av tjänster inom revision, redovisning, affärsrådgivning, skatt, strategi och transaktioner. Genom att dra nytta av branschinsikter, ett globalt nätverk och samarbete inom olika ekosystem kan vi erbjuda tjänster i fler än 150 länder.

**All in to shape the future with confidence.**

EY syftar på den globala organisationen och kan referera till ett eller flera av medlemsföretagen inom Ernst & Young Global Limited som vart och ett är en separat juridisk enhet. Ernst & Young Global Limited, ett bolag registrerat i Storbritannien, tillhandahåller inte tjänster till kunder. Information om hur EY samlar och använder persondata och en beskrivning av vilka rättigheter individer har enligt dataskyddslagen finns på [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). Medlemsföretag inom EY tillhandahåller inte juridiska tjänster där det inte är förenligt med lokal lagstiftning.

För mer information om vår organisation, besök gärna [ey.com/se](https://ey.com/se)

© 2026 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

