

# AB Stockholmhem Årsbokslut 2024

Februari 2025



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 2024.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Ansvarig revisor

# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2024. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning och rapportpaket.

### Följande aktiviteter kvarstår:




- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska årsredovisning och hållbarhetsrapport
- 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



# CONTENTS

## Agenda

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

# 01

## Riskbedömning och fokusområden

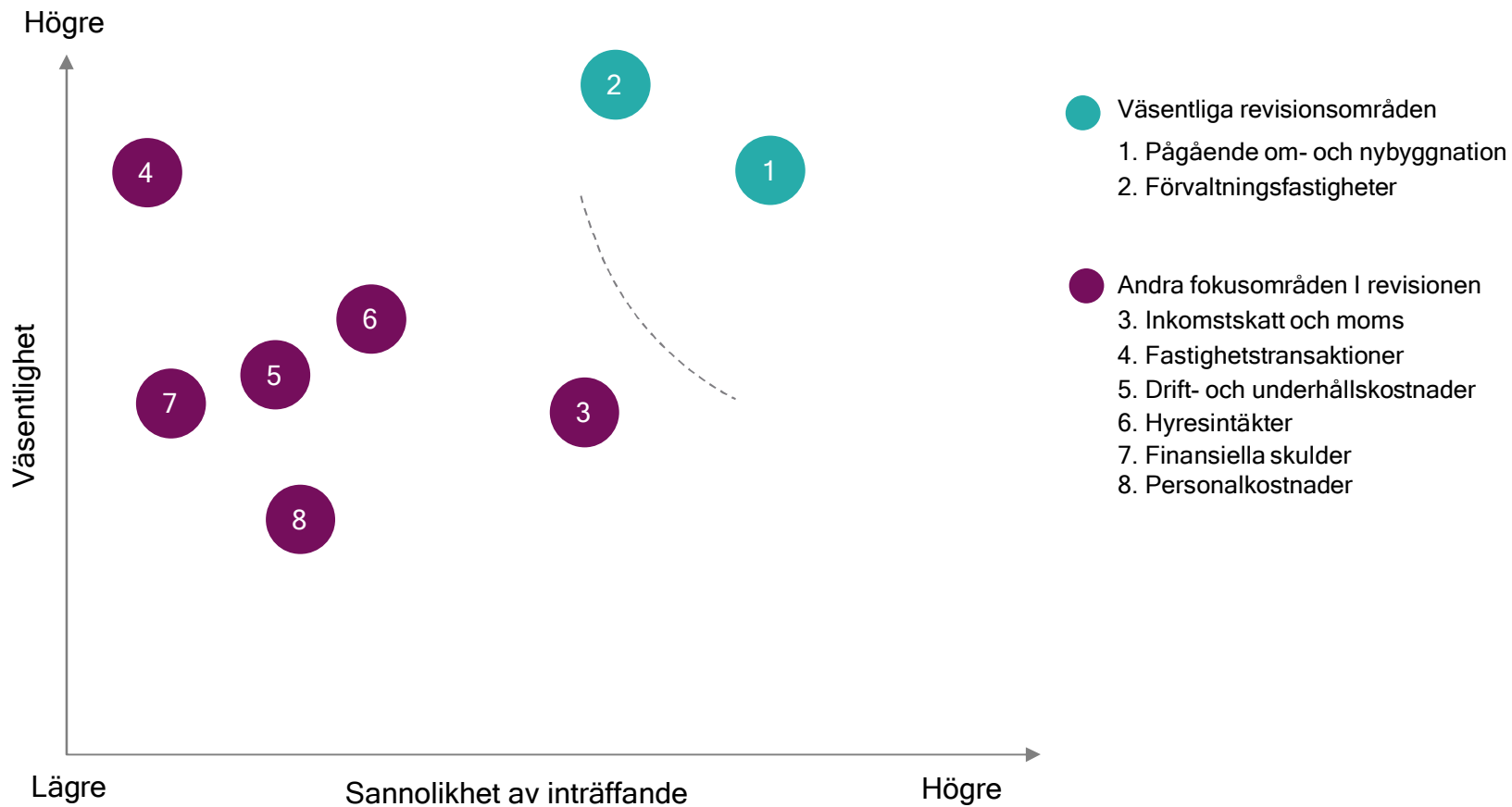


# Revisionsrisk och fokusområden

## Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen. 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	2024	2023	Skillnad (tkr)	Skillnad %
Intäkter	3 402 569	3 165 191	237 378	7%
Fastighetskostnader	- 1 647 454	- 1 494 986	- 152 468	10%
Övriga kostnader	0	0	0	0%
Personalkostnader	- 456 526	- 402 559	- 53 967	13%
Av- och nedskrivningar	- 703 278	- 1 048 690	345 412	- 33%
Försäljning av tillgångar	11 792	9 556	2 236	23%
Rörelseresultat	607 103	228 512	378 591	166%
Ränteintäkter	1 838	1 936	- 98	- 5%
Räntekostnader	- 367 529	- 270 493	- 97 036	36%
Årets resultat innan skatt	241 412	- 40 045	281 457	- 703%
Total skattekostnad	- 98 846	5 933	- 104 779	- 1766%
Årets resultat	142 566	- 34 112	176 678	- 518 %



# Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Posten uppgår till 3 402 miljoner vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år med ca 237 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 år med 17% vilket i första hand beror på oförutsedda skador i fastigheterna, bland annat bränder och vattenskadorna. Vidare har taxebundna kostnader ökat, främst fjärrvärme som blivit dyrare under året.
Personalkostnader	Personalkostnader har ökat med 53 miljoner. I första hand beror det på generell löneökning samt ökade pensionspremier. Granskning har utförts genom att använda databaserade analysverktyg (ACL).
Av- och nedskrivningar	Posten uppgår till 703 msek vilket innebär en minskning om ca 345 msek från föregående år. Förändringen förklaras av att bolaget under 2023 skrev ner två projekt om totalt 321 miljoner kronor. I år har inga nedskrivningar gjorts.  Posten drivs av planenliga avskrivningar.
Försäljning av tillgångar	Bolaget har under året sålt distributionsrör i enlighet med det ramavtal som bolaget tecknat med Stockholm Exergi vilket genererat vinst om 12 mkr. Inga fastighetsförsäljningar har ägt rum under året.
Övriga externa kostnader	Övriga externa kostnader i linje med föregående år.
Resultat från finansiella poster	Finansnettot uppgår till - 365 mkr, vilket innebär en ökning av kostnader från föregående år om 97 miljoner. Räntenettet drivs främst av interna räntekostnader som ökat under 2024. Räntenivån för 2024 har legat kring 2,6% hela räkenskapsåret till skillnad från 2023 då räntorna fluktuerade från 1,5 - 2,5%. Vidare har koncernskulden ökat under året. Ökad skuld i kombination med ökad räntenivå har bidragit till ökade kostnader.

# Balansräkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0%
Materiella anläggningstillgångar	27 092 403	25 961 772	1 130 631	4%
Finansiella anläggningstillgångar	94 564	106 603	-12 039	-11%
Omsättningstillgångar	265 664	170 247	95 417	56%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 452 631</b>	<b>26 238 622</b>	<b>1 214 009</b>	<b>5%</b>
Eget kapital	12 281 275	12 138 709	142 566	1%
Avsättningar	814 704	727 879	86 825	12%
Långfristiga skulder	0	0	0	0%
Kortfristiga skulder	14 356 652	13 372 034	984 618	7%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>27 452 631</b>	<b>26 238 622</b>	<b>1 214 009</b>	<b>5%</b>

# Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Posten har totalt förändrats med 1 130 mkr vilket utgörs av investeringar om +1 833 mkr och avskrivningar om - 703 mkr. Inga nedskrivningar har gjorts.</p> <p>Pågående projekt uppgår per 2024-12-31 till 3 316 mkr och det största pågående projektet är Persikan med ett upparbetat belopp om 573 mkr exklusive nedskrivning.</p>
Finansiella anläggningstillgångar	<p>Finansiella anläggningstillgångar har minskat med 12 miljoner. Posten avser uppskjuten skattefordran och förändring består i första hand av återföring av nedskrivning i projektet Rosenlundsparken med 48 miljoner. Projektet har avslutats under året och då marknadsvärdet översteg slutkostnaden genomfördes återföringen. Detta fick en skatteeffekt om ca 10 miljoner.</p>
Eget kapital	<p>Förändring utgörs av årets resultat.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningarna är hänförliga till förändring i uppskjuten skatteskuld vilket drivs av ökade marknadsvärden och årliga skattemässiga avskrivningar samt färdigställda projekt.</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 - 984 msek.</p>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>Vi har tagit del av aktuella projektprognoser för att verifiera att Stockholmshem har tagit ställning till eventuella nedskrivningsbehov. Vidare har vi tagit del av marknadsvärdering utförd av extern anlitad värderare Svefa. Marknadsvärdena bedöms i allt väsentligt överstiga bokfört värde.</li><li>Vår granskning har inte föranlett några kommentarer till bolaget.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>E/T</li></ul>
Investeringar i pågående projekt	<ul style="list-style-type: none"><li>Vi har som en del i vår översiktliga granskning genom stickprov bedömt större investeringsposter.</li><li>Bolagets största projekt är fortsatt Persikan 6 vars budgeterade kostnad uppgår till 1 010 mkr. Bolaget gjorde förgående år nedskrivningar på grund av fördyrningar hänförligt till grundplattan i fastigheten. Upparbetade kostnader uppgår, vid bokslutsdag 2024-12-31, till 563 mkr. Inga ytterligare nedskrivningar bedöms erfordras.</li><li>Måsholmen 33 som varit ett av bolagets största projekt har avslutats. Fastigheten har färdigställts och hyresgäster har flyttat in. Även AB Stockholmshem har flyttat in i sina nya lokaler.</li><li>Vi har vidare granskat bolagets väsentliga projekt och samtliga av dessa projekt ligger inom budget vilket indikerar att inga nedskrivningar väntas.</li><li>Vår granskning har inte föranlett några ytterligare kommentarer.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>E/T</li></ul>
Tvister	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolaget har tre pågående tvister relaterade till hyresgäster. Vår bedömning är att tvisternas uppskattade värde inte har en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Två av dessa tvister har tagits upp till domstol och huvudförhandling förväntas äga rum i början av 2025. Bolaget har i nuläget bokat en upplupen kostnad motsvarande ca 2 mkr.</li><li>Ett förlikningsavtal har under året tecknats med NCC avseende Linaberg. Enligt avtalet åtar sig Stockholmshem att erlagga 56 MSEK för den avslutande delen av entreprenaden.</li><li>Vår granskning har inte föranlett några kommentarer till bolaget.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>E/T</li></ul>

# Summering av noterade avvikelser

- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2024.



03

# Dataanalys



# Dataanalys i revisionen

## Revisionsomfattning

Dataanalys ger oss möjlighet att följa verksamhetsutvecklingen på flera nivåer genom att vi analyserar hela populationer data istället för ett mindre urval med stickprov. Vi får underlag för en mer fokuserad revision med hög relevans och vi får också en bättre och mer fokuserad dialog med er som kund.

Dataanalys är en del i vår revisionsstrategi och vårt arbetssätt bygger på att vi applicerar dataanalys i alla faser av revisionen. Genom att använda dataanalys får vi möjlighet att tidigt adressera trender, avvikelser mot förväntningar samt enskilda transaktioner som sticker ut. Detta kan göras för samtliga bolag inom koncernen på ett standardiserat sätt.

Baserat på information vi erhållit om er systemmiljö vet vi att våra verktyg är väl anpassade för att bearbeta er data. Vi tillämpar dataanalys med fokus på bland annat intäktsredovisning, fastighetskostnader och manuella bokföringsorder. I och med användningen av dataanalys kan vi reducera antalet frågor.

## Exempel på åtgärder med stöd av datanalis inom dessa områden som vi planerar att genomföra:

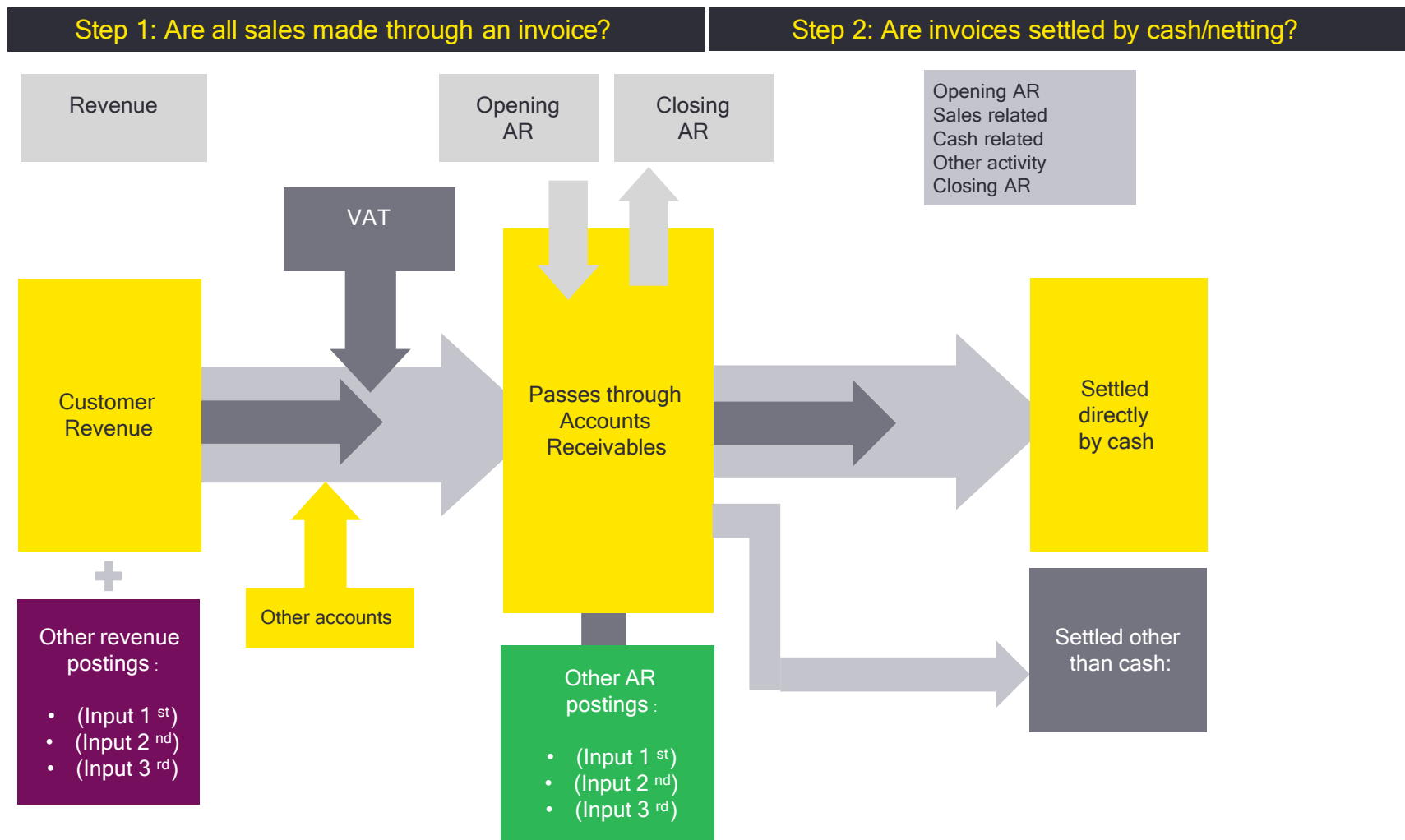
- ▶ Utvärdera hur data uppdateras i huvudboken och vem som bokar vad och när i redovisningen.
- ▶ Fördjupad genomgång av väsentliga enskilda poster i redovisningen, oväntade och stora belopp.
- ▶ Trendanalyser - avstämning av periodvisa rörelser för signifikanta konton.
- ▶ Korrelationsanalyser - exempelvis att hyresintäkter motbokas hyresfordringar och hyresfordringar motbokas kassan.
- ▶ Identifiera transaktionsflöden med högre risk i form av en mer omfattande manuell hantering och större inslag av bedömningar.
- ▶ Identifiera transaktionsflöden med högre inslag av automatiska bokningar där ökat fokus ligger på att utvärdera rutiner och säkerställa att erforderliga kontroller finns på plats.

# Korrelationsanalys

## Korrelationsanalys

Med stöd av våra dataanalysverktyg kommer vi att utföra en så kallad korrelationsanalys som genomförs i syfte för att bekräfta förhållandet mellan hyresintäkter, hyresfordringar och kassa/bank.

Korrelationsanalys är en substansgranskningsåtgärd som kan utföras på hela populationen/koncernen till skillnad från att utföra stickprov på utvalda enheter/transaktioner. Åtgärden genererar revisionsbevis på intäkternas existens baserat på erhållna inbetalningar.





# Korrelationsanalys

SEK

Double entry posting of analysis across 3 accounts

Composition of REV activity (Primary)		Composition of REC + PRE activity (Secondary)		Composition of CASH activity (Tertiary)	
Audit period 2024-12-31		Audit period 2024-12-31		Audit period 2024-12-31	
SEK		SEK		SEK	
Opening balance (n/a) for income statement	-	Opening balance (n/a) for income statement	(258 156 936)	Opening balance (n/a) for income statement	-
B - activity posting to REC + PRE >>	(3 172 007 314)	B - activity posting to REV >>	3 203 909 834	D - activity posting to REC + PRE >>	2 407 889 536
A - activity not posting to REC + PRE >>	(2 765 467)	D - activity posting to CASH >>	(3 232 095 939)	F - activity not posting to REC + PRE >>	(2 407 889 536)
		E - activity not posting to REV or >>	(3 503 454)		
		CASH			
		C - reversal of duplicates >>	27 511 184		
Closing balance	(3 174 772 781)	Closing balance	(262 335 311)	Closing balance	-
Unallocated difference	-	Unallocated difference	-	Unallocated difference	-

Korrelation mellan intäkter och kundfordran/förutbetalda hyresintäkter uppgår till 1% vilket är enligt förväntan då bolaget i första hand hyr ut bostäder vilka inte debiteras moms. Således förväntas ingen diskrepans mellan Kufo och intäkter.

Korrelationsdifferensen mellan kundfordran/förutbetalda hyresintäkter och kassa uppgår till 25%. Det beror på att bolaget utgår ifrån banktransaktionen som grund i verifikationsbokningen, dvs. att man bokar samtliga berörda poster från transaktionen på bankkontot samtidigt. Det betyder att man i samma bokning fångar in både bankinbetalning till kundfordringar samt även utbetalningar till exempelvis räntekostnader eller skattebetalningar.

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](https://ey.com/privacy). For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

@2024 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](https://ey.com/se)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Wigfeldt, VD	2025-02-26
Sofia Forsman, Chef Vd-stab	2025-02-25