

AB Stockholmshem Årsbokslut 2025

Räkenskapsår 2025

2026-02-24



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 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 2025.

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

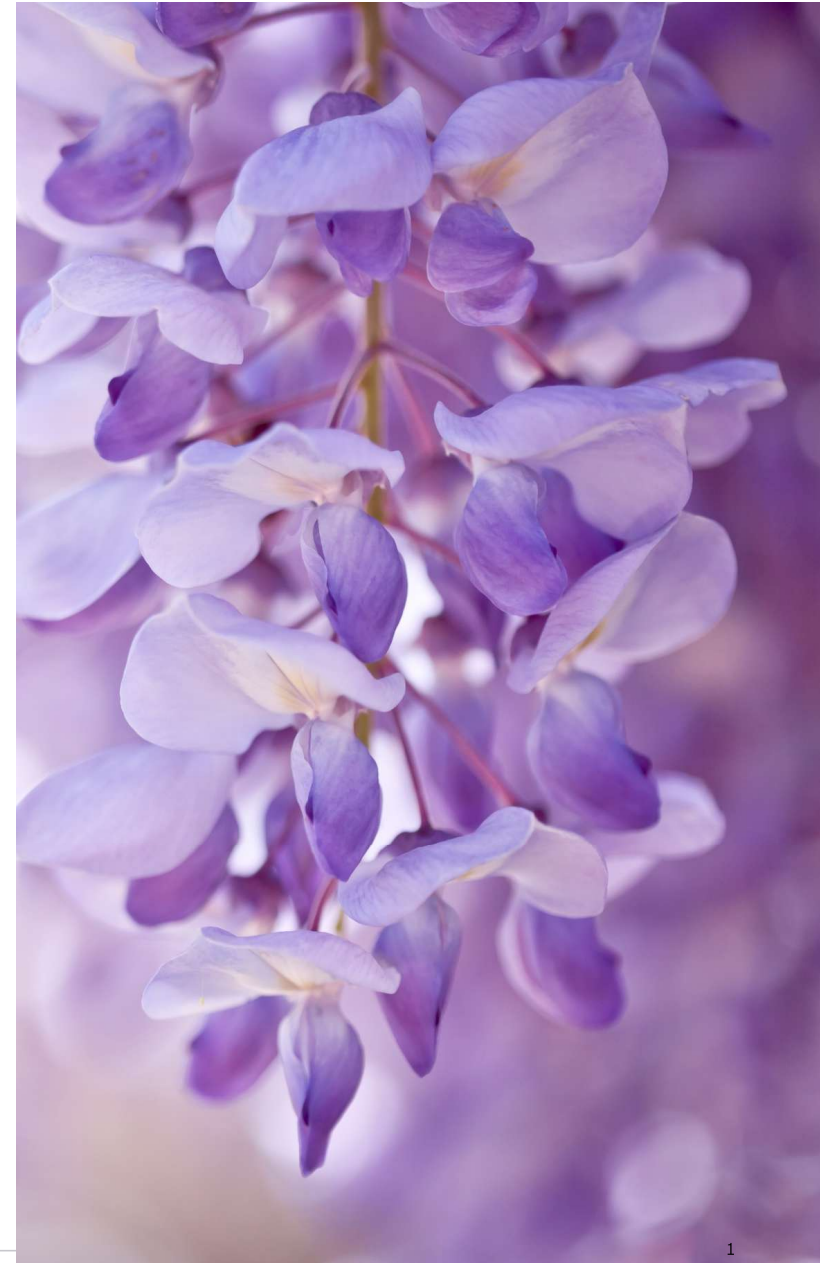
Vi välkomnar möjligheten att diskutera denna rapport med er i samband med slutrevisionsmötet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Mia Keränen Larsson
Granskningsledare



■ Agenda

Innehållsförteckning

- 01 Sammanfattning
- 02 Revisionsrisker
- 03 Analys av resultat- och balansräkning
- 04 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor
- 05 Dataanalys
- 06 Koncernrevisionens omfattning

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsåret 2025. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning och rapportpaket.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Granska årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport
- ▶ Avge revisionsberättelse
- ▶ Granskning enligt Insynslagen

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
- Har ej granskats ännu

02

Revisionsrisiker

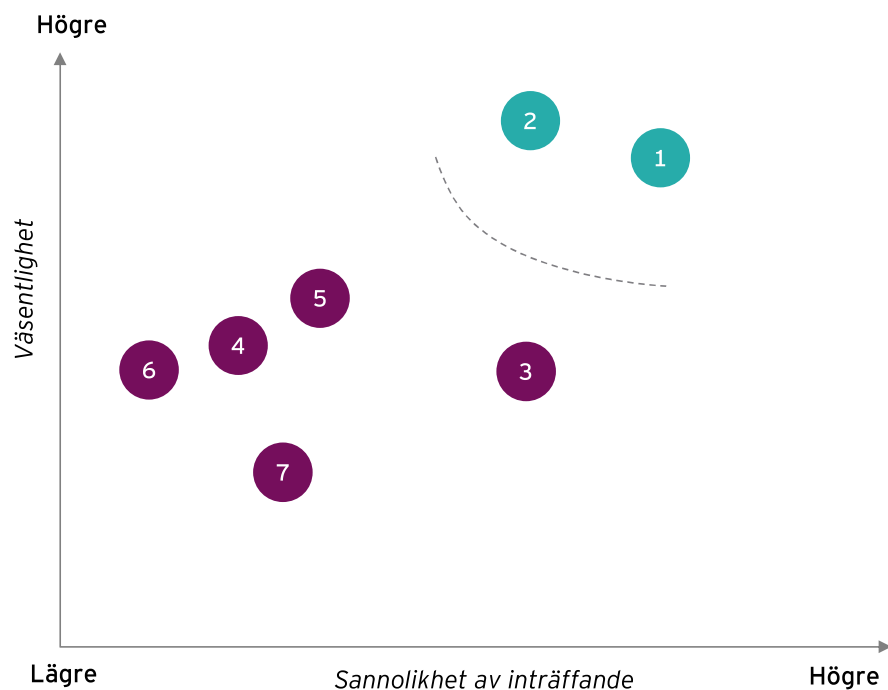


Revisionsrisker

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:



Väsentliga risker

1. Pågående om- och nybyggnation
2. Förvaltningsfastigheter

Andra väsentliga revisionsområden

3. Inkomstskatt och moms
4. Drift- och underhållskostnader
5. Hyresintäkter
6. Finansiella skulder
7. Personalkostnader



03

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2025-01-01-- 2025-12-31	2024-01-01-- 2024-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	3,506,699	3,348,177	158,522	4,7 %
Drift- och underhållskostnader	-1,603,540	-1,647,453	43,913	-2,7 %
Personalkostnader	-394,403	-402,134	7,731	-1,9 %
Av- och nedskrivningar	-705,345	-703,278	-2,067	0,3 %
Försäljning av tillgångar	789	11,792	-11,003	-93 %
Rörelseresultat	804,200	607 103	197 097	32,5%
Ränteintäkter	3,103	1,838	1,265	68,8 %
Räntekostnader	-382,808	-367,529	-15,279	4.2 %
Årets resultat före skatt	424,495	241,412	183,083	75.8 %
Aktuell skatt och uppskjuten skatt	-125,572	-98,846	-26,726	27 %
Årets resultat	298,923	142,566	156,357	109,7 %

Kortfattade kommentarer till resultaträkningen

Område

Intäkter	Intäkterna har under perioden ökat med ca 4,7 %. Posten består huvudsakligen av hyresintäkter (men även övriga intäkter). Den totala förändringen går i linje med 2025 års förhandlade hyror som för Stockholmshems bostadsbestånd i genomsnitt motsvarade en hyreshöjning om 4,69 %,
Fastighetskostnader	Driftskostnaderna har minskat med ca 2,7 % mot föregående år. Detta förklaras av att jämförelsetalen (per 2024-12-31) var högre än vad som förväntades till följd av höga oförutsedda skador i fastigheterna. Det beror även på en kombination av andra faktorer som en mildare vinter, färre underhållsbeställningar från hyresgäster samt minskade kostnader för underhållsprojekt (där Stockholmshem släpar något i utförande).
Driftnetto	Driftöverskottet för 2025 uppgår till 45%, vilket kan jämföras mot ett överskott om 40% för 2024. Det förbättrade överskottet förklaras av de förhandlade hyresökningarna och årets lägre driftkostnader.
Av- och nedskrivningar	Posten av- och nedskrivningar har ökat med 2 067 tkr (0.3 %) vilket förklaras av 1) stora investeringar har aktiverats föregående år och dessa har nu fått genomslag på hela räkenskapsåret, vilket ökar avskrivningarna och 2) en återföring av tidigare nedskrivningar. Posterna får en nettoeffekt då aktiveringarna medför högre avskrivningar och återföringen har en motsatt effekt.
Personalkostnader	Personalkostnaderna har minskat med -1,9 vilket förklaras av att antalet anställda har minskat marginellt och att pensionskostnaden och med den särskilda löneskatten har minskat mot föregående år.
Fastighetsförsäljningar	Inga förvärv eller avyttringar har skett under året.

Balansräkning

Område	2025-12-31	2024-12-31	Skillnad tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	27,946,199	27,092,403	853,796	3,2 %
Finansiella anläggningstillgångar	71,814	94,564	--22,750	-24,1 %
Omsättningstillgångar	288,874	265,664	23,210	8,7 %
Summa tillgångar	28,306,887	27,452,631	854,256	3,1 %
Eget kapital	12,580,198	12,281,275	298,923	2,4 %
Avsättningar	917,544	814,704	102,840	12,6 %
Kortfristiga skulder	14,809,145	14,356,652	452,493	3,2 %
Summa skulder och eget kapital	28,306,887	27,452,631	854,256	3,1 %

Kortfattade kommentarer till balansräkningen

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	De totala materiella anläggningstillgångarna uppgår per 2025-12-31 till 27 946 mkr (27 092 mkr). Årets förändring uppgår till 854 mkr och förklaras av investeringar om 1 560 mkr och av- och nedskrivningar om -705 mkr. De pågående projekten uppgår per 2025-12-31 till 2 880 mkr (3 364 mkr), årets förändring förklaras av färdigställandet av ett flertal projekt, där de största utgörs av Örtuglandet 1, Tjället 4 samt Bjurbäcken. De pågående projekten per 2025-12-31 avser nybyggnationerna Persikan 6, Utombordaren 2 samt Skoblocket 1. Under året genomfördes även en återföring av en tidigare nedskrivning hänförlig till Måsholmen (bolagets egna kontor) om 100 mkr.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna avser främst skattefordran vars förändring förklaras av (nettot av) inbetalad preliminärskatt, fastighetsskatt och särskild löneskatt.
Eget kapital	Förändring under året utgörs av årets resultat om 299 mkr.
Avsättningar	Avsättningar består av uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader. Årets förändring om 103 mkr förklaras främst av förändring av temporär skillnad på fastigheter.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder består huvudsakligen av skulder till koncernbolag, och årets förändring om 3,2 % hänför sig till de koncerninterna skulderna. Posterna förväntas fluktuera.

Identifierade avvikelser

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

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

04

Väsentliga redovisnings-
och revisionsfrågor



Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	▶ Bolaget har sedan tidigare en rutin som innebär att man årligen, i samband med årsbokslutet, gör en uppföljning av marknadsvärdet på fastigheter och genomför nedskrivningsprövning av de bokförda värdena. Nedskrivningsprövningen omfattar även projektfastigheter. Processen för nedskrivningsprövning har i årsbokslutet 2025 inte fungerat helt optimalt, då det har varit en utdragen process för att erhålla nedskrivningsprövning, nödvändigt underlag och svar på frågor. ▶ Vi noterar också ett behov av att göra en mer kontinuerlig uppföljning av projektfastigheter löpande under året. Det skulle möjliggöra en bättre kontroll över förändringar i bedömning av eventuella väsentliga nedskrivningsbehov i rätt tid.	▶ Inga tillkommande kommentarer
Tvister	▶ Bolaget har en pågående tvist relaterad till en hyresgäst. Vår bedömning är att tvistens uppskattade effekt inte har en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Per 2025-12-31 är parterna i förlikningssamtal där hyresgästen har avvisat det förlikningserbjudande som Stockholmshem har presenterat. ▶ Vår granskning har inte föranlett några kommentarer till bolaget.	▶ Inga tillkommande kommentarer

A hand holding a pen points to a line graph on a digital screen. The screen displays various financial data, including green and blue text labels like 'GFG12' and '2022'. The background is dark with blue and green highlights, suggesting a professional or financial setting.

05

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.

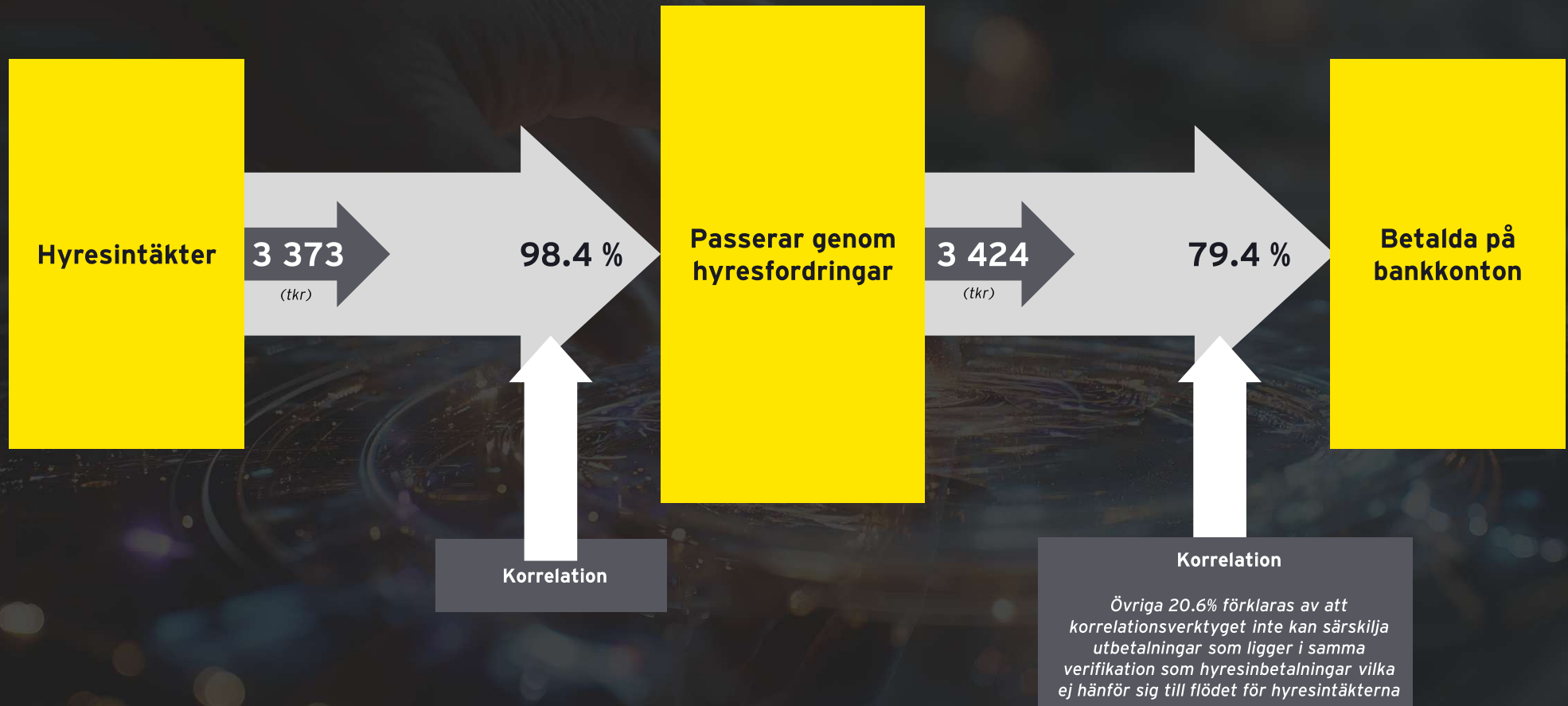
Genomförd moment med dataanalys

- ▶ Hyresintäkter: Korrelationsanalys mellan intäkter, hyresfordringar/förskottsbetalade hyresintäkter samt bank (se nästa sida för visualisering) där vi kan kontrollera flödet och eventuella avvikelser från den förväntan vi har hur hyresintäkterna hanteras.
- ▶ Leverantörsskulder: Analysverktyg som automatiskt importerar leverantörsreskontran och genomför en fördjupad granskning av leverantörsdata. Verktöget ger bland annat insikter om leverantörsstruktur, åldersanalys av förfallna skulder, avvikelser i valutor med mera.
- ▶ Huvudboken: Utvärdera flöden i huvudboken och förståelse för vem som bokar vad och när i redovisningen.
- ▶ Manuella bokning: Fördjupad genomgång av väsentliga enskilda poster i redovisningen, oväntade och stora belopp.
- ▶ Prickning av ÅR: Analysverktyg som automatiskt prickar föregående års siffror i årsredovisning mot tidigare år, samt gör kontrollsummeringar i tabeller.
- ▶ Huvudboken: Kvalitetssäkring av ingående och utgående balanser i form av kontroll att UB 2024 motsvarar IB 2025 samt att IB 2025 och årets transaktioner motsvara UB 2025.

EY Rental income analytics - Trevägskorrelation

Steg 1: Är alla hyresintäkter fakturerade?

Steg 2: Är fakturor hanterade på korrekt sätt?





06

Rekommendationer

Uppföljning av rekommendationer

Område	Bedömning		Kortfattad beskrivning av genomförd granskning och iakttagelser
	2025	2024	
Bokslutsprocessen			Vi har genom intervju med företagets redovisningschef och ekonomichef kontrollerat att det finns framtagna rutiner, tydliga ansvarsområden samt att väsentliga konton stäms av löpande i samband med delårsbokslutet. Vi har för ett utvalt månadsbokslut kontrollerat att rutiner efterlevs.
Investerings- och aktiveringsprocessen			Vi har genom intervju med företagets ekonomichef, controller och projektansvarig kontrollerat framtagna rutiner, tydliga ansvarsområden samt att väsentliga konton stäms av löpande i samband med delårsbokslutet. Vi har för två utvalda projekt kontrollera att rutiner efterlevs.
Intäktsprocessen			För att erhålla förståelse för bolagets rutiner kopplat till intäkter har intervjuer med områdesansvariga genomförts för de större intäktsflödena. För respektive väsentligt flöde har följt en transaktion för att verifiera att det praktiskt går till så som beskrivet och att interna rutiner efterlevs.
Inköpsprocessen			Vi har genom intervju med företagets ekonomichef och inköpschef, och kontrollerat rutinerna för upplägg av leverantörer, attestering, registrering i leverantörsreskontra samt betalning. Vidare har vi kontrollerat att "tvåhandsprincipen" uppfylls i transaktionsflödet. Vi har för en slumpmässigt vald transaktion följt en leverantörsutbetalning utan anmärkning.

	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

Process	Övergripande bedömning		Kortfattad beskrivning av genomförd granskning
	2025	2024	
Löneprocessen			Vi har kontrollerat rutinerna för nyanställning/upsägning, lönerevision, godkännande av lönekostnader samt utbetalning. Vidare har vi kontrollerat att segregation of duties, "tvåhandsprincipen", uppfylls i transaktionsflödet. Rutinen bedöms som tillfredsställande.

	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

Nya rekommendationer

Område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendation	Bedömning	Bolagets kommentar
Värderingsprocessen	- Vi har genom intervju under vår löpande granskning med företagens ekonomichef och controller (med värderingsansvar) kontrollerat att det finns framtagna rutiner och tydliga ansvarsområden. - Processen för nedskrivningsprövning har i årsbokslutet 2025 haft förbättringspotential, då det har varit en utdragen process för att erhålla nedskrivningsprövning, nödvändigt underlag och svar på frågor.	- Vår rekommendation är att se över behovet av ersättningsresurser, i form av personer som finns tillgängliga exempelvis vid sjukdom, för att undvika förseningar i processen med att fastställa värderingar och genomföra nedskrivningsprövningen inför årsbokslut. - Vi noterar också ett behov av att göra en mer kontinuerlig uppföljning av projektfastigheter löpande under året. Det skulle möjliggöra en bättre kontroll över förändringar i bedömning av eventuella väsentliga nedskrivningsbehov i rätt tid.		- Vi har uppdaterat arbetet med beståndsvärderingarna för en säkrare rutin inför kommande årsbokslut. - Kontinuerlig uppföljning av projektfastigheter görs av bolaget löpande under året där vi bedömer eventuella nedskrivningsbehov.

	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

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. 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

© 2026 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

