



AB Svenska Bostäder Årsbokslut 2022

22 Februari 2023

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 2022.

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

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2022. 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



Agenda



CONTENTS

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

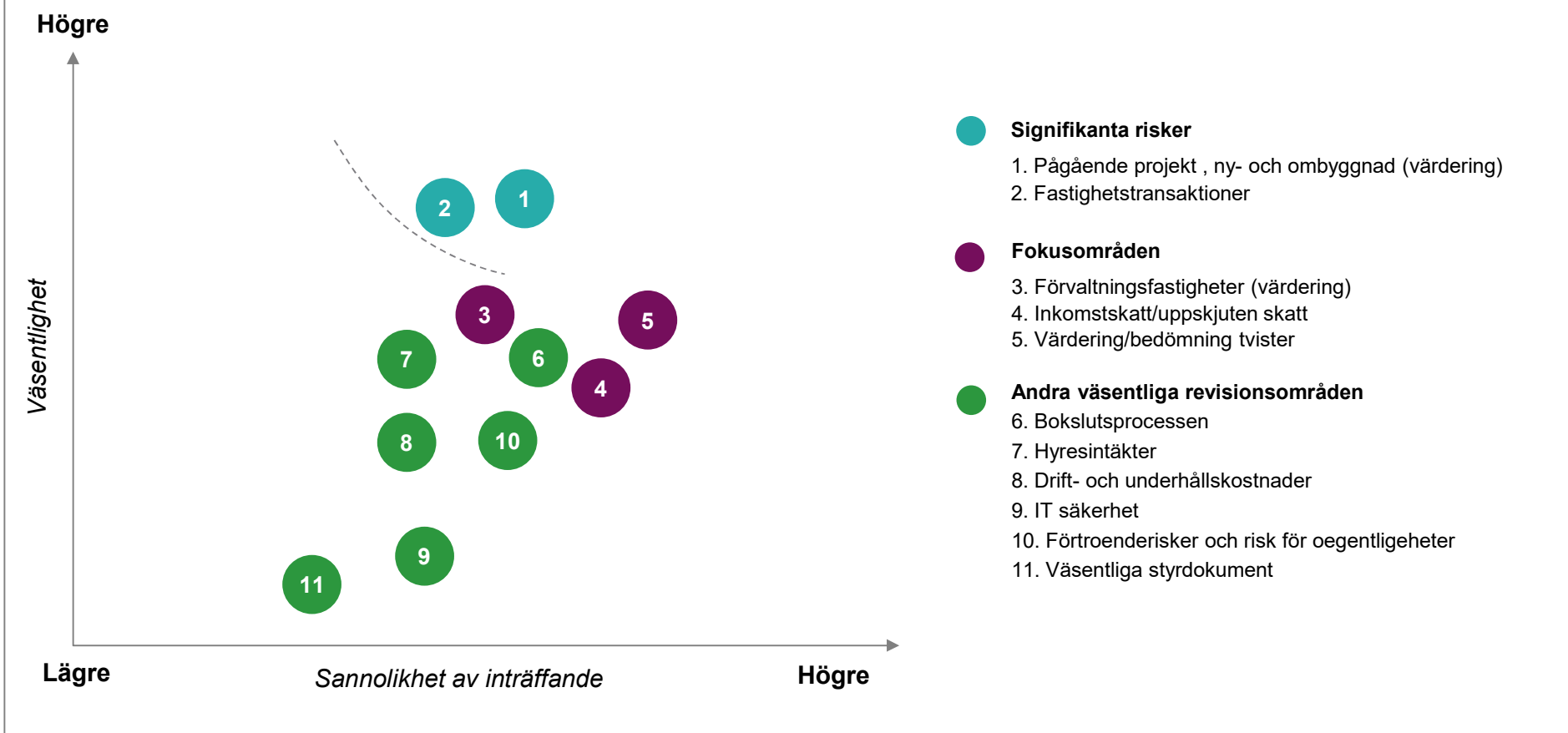
01

Riskbedömning och
fokusområden



Riskbedömning och fokusområden

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. Vår bedömning av risker och fokusområden har uppdaterats avseende fastighetstransaktioner och värdering/bedömning tvister.



02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2022	2021	Skillnad mnkr	Skillnad %
Intäkter	3 282	3 221	61	2%
Fastighetskostnader	-1 830	-1 811	-19	1%
Driftnetto	1 452	1 410	42	3%
Av- och nedskrivningar	-966	-920	-46	5%
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-80	-88	8	-9%
Fastighetsförsäljningar	268	579	-311	-54%
Resultat från finansiella poster	-104	-91	-13	14%
Årets resultat innan skatt	570	890	-320	-36%

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer								
Intäkter	<p>Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 3 282 mnkr (3 221 mnkr) vilket är något högre än budgeterad omsättning och förklaras av högre hyreshöjning samt att lokalintäkterna för Vällingby blev högre än förväntat under den del av året som centrumet ägdes. Mot fg år är skillnaden 61 mnkr och fördelas på bostäder (+110 mnkr), lokaler (-40 mnkr) samt övriga intäkter (-10 mnkr). Förändringen är en följd av utökad BOA och LOA pga. nyproduktion samt omförhandlade hyror. Avyttring har skett av totalt 6 bostadsfastigheter (5 fgh 2021, 1 fgh 2022) vilket minskat intäkterna med ca 13 mnkr på helår. Försäljningen av Vällingby innebär minskade lokalintäkter om ca 100 mnkr i jämförelse med fg år.</p>								
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna uppgår till -1 830 mnkr (-1 811 mnkr) vilket är en ökning mot fg år med 19 mnkr. Gentemot budget har kostnaderna ökat med 60 mnkr, avser huvudsakligen kostnader för reparation och skötsel. Kostnaderna fördelas enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fastighetsskötsel har minskat med -6 mnkr mot föregående år och uppgår till 344 mnkr (budget -12 mnkr). - Kostnaderna för reparationer har ökat med 25 mnkr jämfört med fg år och uppgår till 387 mnkr (budget -56 mnkr). -Taxebundna kostnaderna har minskat med -3 mnkr och uppgår till 472 mnkr (budget +6 mnkr). <p>Anledningen till de främst ökade reparationskostnaderna förklaras i huvudsak av vattenskador och övriga försäkringsskador. I posten ingår även förgävesprojektering om som ökat något sedan fg år. Vi ser också en ökning av kostnader för verksamhetskonsulter om 20 mnkr vilket också är något bolaget budgeterat för. Försäljningar som skett har inneburit minskning av driftskostnader med ca -30 mnkr medan tillkommande nyproduktion/ombyggnation har ökat fastighetskostnaderna med ca 10 mnkr. Kan konstateras att den under året kraftiga prisökningen inom energisektorn inte fått genomslag i 2022 års kostnader.</p>								
Driftnetto	<p>Driftnettot har förbättrats med 64 mnkr mot fg år. Intäkterna har ökat medan kostnaderna har ökat i lägre utsträckning. Det är främst lokaler som driver det förbättrade driftnettot. Fg år hade vi en resultat effekt om 30 mnkr avseende den reservering för eventuellt skadestånd Plankan som vi ej ser i år.</p>								
Av- och nedskrivningar	<p>Under året har avskrivningar minskat något jämfört med fg år till följd av effekten av avyttringar som överstiger de investeringar som gjorts. Avskrivningarna uppgår till -895 mnkr (-905 mnkr).</p> <p>Under året har nedskrivningar genomförts om totalt -87 mnkr, dessa fördelas enligt följande:</p> <table border="0"> <tr> <td>▶ Grimsta 1:5 B</td> <td>27 000 000</td> <td>▶ Pyramiden 8</td> <td>30 000 000</td> </tr> <tr> <td>▶ Lillehammer 3</td> <td>17 000 000</td> <td>▶ Reservaren 11</td> <td>13 000 000</td> </tr> </table> <p>Återföring har skett rörande tidigare gjorda avsättningar för kommande nedskrivningsbehov om 15 mnkr avseende Oslo 5 och Snabba hus. Vi noterar att detta egentligen ej skulle skett utan tanken var att avsättningen skulle möta aktivering som anläggningstillgång vid färdigställt projekt. Detta har noterats i vår bilaga över funna fel.</p>	▶ Grimsta 1:5 B	27 000 000	▶ Pyramiden 8	30 000 000	▶ Lillehammer 3	17 000 000	▶ Reservaren 11	13 000 000
▶ Grimsta 1:5 B	27 000 000	▶ Pyramiden 8	30 000 000						
▶ Lillehammer 3	17 000 000	▶ Reservaren 11	13 000 000						

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Fastighetsförsäljningar	Under året har 7 fastigheter sålts varav 6 avser Vällingby Centrum samt 1 fastighet, Silvret 2, avser en bostadsrättsomvandling. Dessa försäljningar har genererat en bokföringsmässig reavinst om ca 270.
Årets resultat	Resultat före skatt uppgår till 570 mnkr (890 mnkr). Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av nedskrivningar om netto 72 mnkr samt ett lägre resultat från fastighetsförsäljningar än fg år. Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar. Se summering av funna fel rörande notering om felaktigt återförda nedskrivningar.

Balansräkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Förändring mnkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	63	68	-5	-7%
Materiella anläggningstillgångar	28 177	29 314	-1 050	-4%
Finansiella anläggningstillgångar	133	32	101	316%
Omsättningstillgångar	154	111	43	39%
Summa tillgångar	28 527	29 525	-911	-3%
Eget kapital	14 580	14 163	417	3%
Avsättningar	605	518	174	34%
Långfristiga skulder	0	0	-	-
Kortfristiga skulder	13 342	14 844	-1 502	-10%
Summa skulder och eget kapital	28 527	29 525	-911	-3%

Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Materiella anläggningstillgångarna uppgår till 28 117 mnkr (29 314 mnkr). Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till -1 050 mnkr i jämförelse mot fg år.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggnader och mark uppgår till 24 081 mnkr (24 776 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 1 669 mnkr, minskat med planenliga avskrivningar om -801 mnkr, avyttring/utrangering om -1 519 mnkr, nedskrivningar om 87 mnkr samt rättelse av fel, ändrad avskrivningstakt Snabba hus Västberga, -45 mnkr. - Markanläggningar uppgår till 1 097 mnkr (1 085 mnkr). Förändringen förklaras av avyttring/utrangering -31 mnkr som tillsammans med årets avskrivning -85 mnkr understiger aktiveringar från pågående projekt om 128 mnkr. - Byggnadsinventarier och inventarier 250 mnkr (277 mnkr). Förändringen förklaras av utrangering/försäljning -18 mnkr, planenliga avskrivningar om -24 mnkr samt anskaffningar uppgående till 17 mnkr. - Pågående projekt uppgår till 2 837 mnkr (3 175 mnkr). Årets investeringar ackumulerar till 1 625 mnkr och genomförda aktiveringar uppgår till 1 812 och 151 mnkr har kostnadsförts.
Finansiella anläggningstillgångar	<p>Finansiella anläggningstillgångar har ökat med 100 mnkr och förklaras av att en skattefordran bokats upp rörande den skattemässiga underskottet som uppstått i samband med försäljningen av Vällingby Centrum.</p>
Eget kapital	<p>Uppgår till 14 580 mnkr (14 163 mnkr). Förändringen förklaras av utdelning -7 mnkr, rättelse av fel, felaktig avskrivningstakt Snabba hus Västberga -36 mnkr samt årets resultat om 457 mnkr.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar uppgår till 605 mnkr (518 mnkr) och består främst av uppskjuten skatteskuld om 574 mnkr (457 mnkr) samt reservering för ev skadeståndskostnader relaterat till projekt Plankan om 30 mnkr. Att den uppskjutna skatteskulden ökat på koncernnivå är hänförlig till temporära skillnader avseende fastigheter har ökat. Ökningen i temporära skillnader förklaras, förutom den årliga effekten av högre skattemässiga avskrivningar, av att Vällingby centrum sålts under året. Vällingby-fastigheterna hade ett högre skattemässigt värde än bokfört värde vilket tidigare år hållit nere de temporära skillnaderna.</p> <p>I huvudboken och rapportpaketet ligger gjorda nedskrivningar som en avsättning istället för en minskning av värdet på byggnader och mark. Det innebär att rapportpaketet har en uppblåst balansräkning om 87 mnkr. I årsredovisningen är detta korrigerat. Bolaget har informerat staden om detta.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder uppgår till 13 342 mnkr (14 844 mnkr). Totala förändringen uppgår till -1 502 mnkr och förklaras till största del av minskad upplåning från Stockholm Stad som möjliggjorts i samband med avyttringar under året.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse 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 2022-12-31. 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 64 498 (69 603) mnkr. Totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 23 000 mnkr.</p> <p>Efter analys av bokförda värden i jämförelse marknadsvärden på fastighetsnivå har nedskrivningar samt avsättningar (för projekt) om totalt 87 mnkr skett kopplat till följande fastigheter:</p> <table><tr><td>Grimsta 1:5 B</td><td>27 000 000</td></tr><tr><td>Lillehammer 3</td><td>17 000 000</td></tr><tr><td>Pyramiden 8</td><td>30 000 000</td></tr><tr><td>Reservoaren</td><td>1113 000 000</td></tr></table> <p>Sedan årsskiftet har Svenska Bostäder investerat 1 625 mnkr. Under året har 1 473 mnkr aktiverats och 151 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 7 fastigheter har avyttrats under året varav 6 st kopplade till försäljningen av Vällingby Centrum.</p> <p>Slutsats: 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>	Grimsta 1:5 B	27 000 000	Lillehammer 3	17 000 000	Pyramiden 8	30 000 000	Reservoaren	1113 000 000	<ul style="list-style-type: none">Beskrivning av vår bedömning
Grimsta 1:5 B	27 000 000									
Lillehammer 3	17 000 000									
Pyramiden 8	30 000 000									
Reservoaren	1113 000 000									

Forts. Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Twister	<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 projektfakturor. Tvist föreligger kring projektfakturorna där Svenska Bostäder anser dessa till delar eller i sin helhet är oförenliga med entreprenöravtalet. Reservering, utöver fakturor 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. Serneke har under 2022 inkommit med ett krav 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. <p><i>Slutsats:</i> 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 anlitad juridisk rådgivare som del i vår bedömning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning
Försäljningar	<ul style="list-style-type: none"> Under året har försäljning av Vällingby Centrum skett, avser 6 st fastigheter. Total köpeskilling uppgick till 1 680 mnkr och beräknat koncernmässigt rearesultat är 87 mnkr. <ul style="list-style-type: none"> Kontorsskylten 2 Kontorsskylten 6 Kartritaren 3 Kontorsskylten 5 Kontorsskulten 8 Sidfoten 1 Ytterligare en försäljning har genomförts, Silvret 2, via bostadsrättsomvandling. Köpeskillingen uppgick till 233 mnkr och beräknat rearesultat 183 mnkr. <p><i>Slutsats:</i> Vi har tagit del av samtliga köpeavtal och beräknat rearesultat. Transaktionerna bedöms vara redovisade vid rätt tidpunkt och till väsentligen rätt belopp.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning

Forts. Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt/Uppskjuten skatt	<p>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.</p> <p>Vi har granskat bolagets beräkning av skattemässigt EBITDA för att kontrollera avdragsutrymme för bolagets räntenetto med avseende på ränteavdragsbegränsningsreglerna .</p> <p>Bolaget har i bokslutet likt föregående år räknat på uppskjuten skatteskuld till 20,6%. Uppskjuten skatteskuld avser i princip uteslutande temporära skillnader avseende fastigheter.</p> <p>Under året har Vällingby Centrum sålts vilket skattemässigt inneburit en förlust om drygt 850 mnkr. Förlusten har kvittats mot årets vinster från fastighetsförsäljningar. Kvarstående skattemässig förlust överförs till kommande år då den endast kan kvittas mot framtida vinster från fastighetsförsäljningar. En uppskjuten skattefordran har bokats upp motsvarande 20,6% av kvarvarande ej nyttjad förlust och uppgår till 107 mnkr. Bolaget gör bedömningen att de kommer kunna nyttja hela förlusten mot framtida överskott från fastighets-försäljningar. Skattemässigt går det att nyttja denna förlust även mot andra koncernbolag men frågor rörande förmögenhetsöverföring från allmännyttigt bolag kan behöva beaktas.</p> <p><i>Slutsats:</i> Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning
Rättelse av fel Snabba Hus Västeberga	<p>Under 2022 har bolaget kommit fram till att felaktig avskrivningstakt används på en fastighet med tillfälligt bygglov. Detta har resulterat i en rättelse av tidigare gjorda avskrivningar. Rättelsen uppgår till 45 mnkr varav 36 mnkr bokats som en minskning av eget kapital och 9 mnkr som en minskning av uppskjuten skatteskuld.</p> <p><i>Slutsats:</i> Vi delar bolagets bedömning och att detta är ett väsentligt fel som bör rättas över eget kapital och att jämförelseårets siffror ska justeras i årsredovisningen.</p>	

Summering av noterade avvikelser

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

Avvikelse/effekt	Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Felaktigt återförda nedskrivningar Oslo 5 och Snabba hus</i>	-15
Fastställda ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-15
<i>Skatteeffekt</i>	3
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-12

Vi har även noterat att balansomslutningen i rapportpaketet är 87 mnkr för hög då nedskrivningar av fastigheter bokats som avsättning istället för att minska värdet av byggnader och mark. I årsredovisningen kommer bolaget nettoredovisa dessa poster varpå det kommer vara korrekt hanterat.

Under revisionens gång samlar vi de avvikelser i belopp, klassificeringar, uppställning och upplysningar av transaktioner som redovisas av Bolagets Namn samt de belopp, klassificeringar eller uppställning och upplysningar som vi tycker eller krävs ska redovisas under gällande lagar och regler.

04

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
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"> Ingen förändring mot tidigare, rekommendation kvarstår. 		<ul style="list-style-type: none"> Bolaget har påbörjat ett arbete med att införa rutin för attestering av manuella bokföringsordrar.
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"> Ingen förändring mot tidigare, rekommendation kvarstår. 		<ul style="list-style-type: none"> Bolaget använder idag Datscha och Excel som verktyg. Värderingen kvalitetssäkras därefter av extern part. Bolaget håller på och upphandlar ett system för beslutsstöd som och har som målsättning att med hjälp av det kunna automatisera mer.

- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

05

Nyheter



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.

@2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se