

AB Svenska Bostäder Årsbokslut 2024

Februari 2025



Building a better
working world

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 2024.

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 2024. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.



Följande aktiviteter kvarstår:




- ▶ Inhämta svar angående stillastående projekt i Stadsholmen och i Svenska Bostäder
- ▶ 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

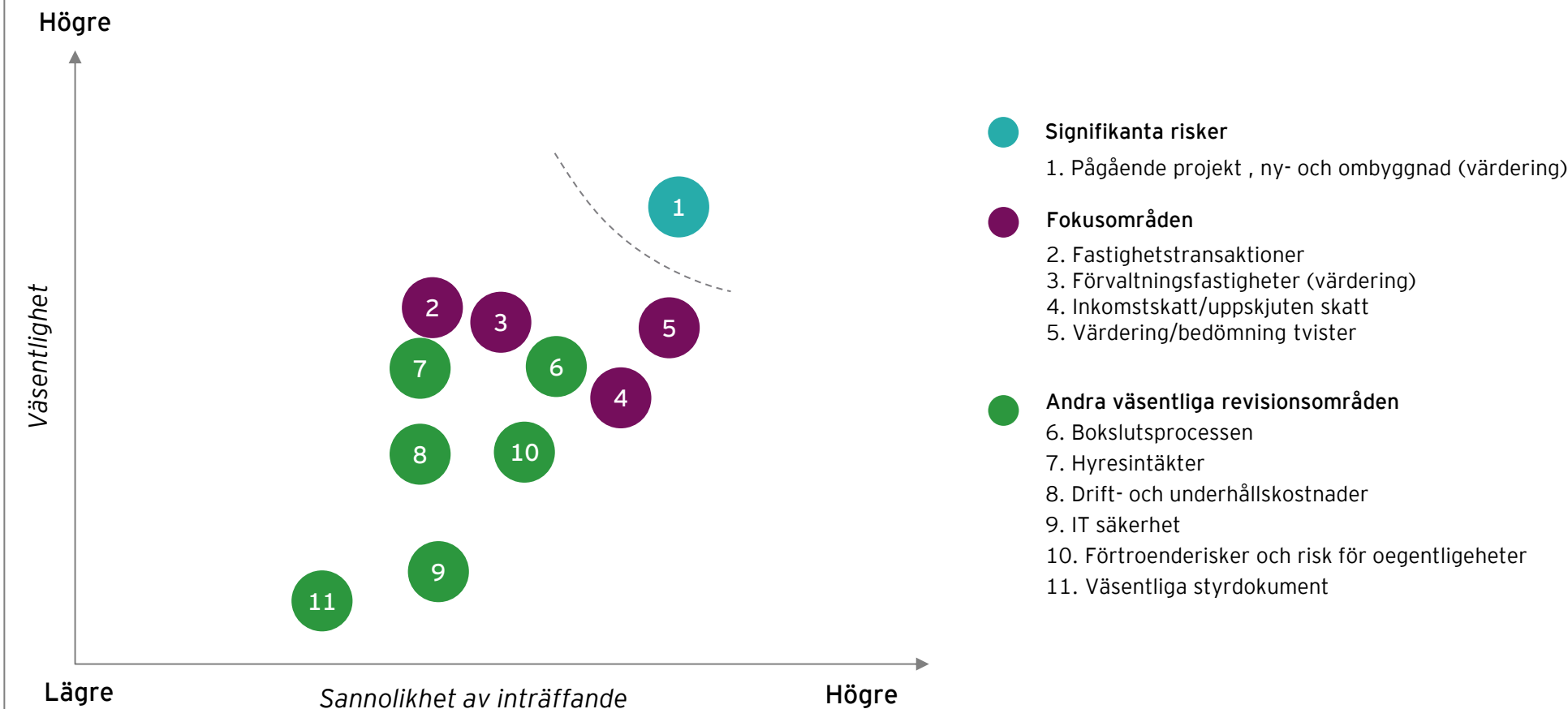
01

Riskbedömning och fokusområden



Revisionsrisker 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. *Notera att risken hänförligt till Fastighetstransaktioner har uppdaterats sedan föregående år. Detta med anledning av att fastighetstransaktioner ägt rum under räkenskapsåret.*



02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



Resultaträkning

| Område | 2024 | 2023 | Skillnad Mkr | Skillnad % |
|--|--------------|--------------|-----------------|-------------|
| Intäkter | 3 696 | 3 459 | 237 | 7% |
| Fastighetskostnader | -2 179 | -1 994 | -185 | 9% |
| Driftnetto | 1 516 | 1 465 | 51 | 3% |
| Av- och nedskrivningar | -952 | -1 347 | 395 | -29% |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | -74 | -83 | 9 | -11% |
| Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar | -4 | -9 | 5 | -56% |
| Resultat från finansiella poster | -358 | -275 | -83 | -30% |
| Årets resultat innan skatt | 129 | -249 | 378 | 152% |

Resultaträkning

| Område | Iakttagelser och kommentarer |
|------------------------|--|
| Intäkter | Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 3 696 mnkr (3 459 mnkr) vilket är något högre än förgående år. Hyresintäkter för helåret uppgår till 3 598 mnkr (3 252 mnkr) och förklaras primärt av hyreshöjning (6,5 % för indexuppräknade lokalavtal samt 4,99 % för bostadslägenheter) samt färdigställande av projekt. |
| Fastighetskostnader | <p>Fastighetskostnaderna uppgår till -2 180 mnkr (-1 994 mnkr) vilket är en ökning mot fg år med 186 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 1920 mnkr (-1 748 mnkr)- Tomträttsavgälder- ca 176 mnkr (-168 mnkr)- Fastighetsskatt - ca 84 mnkr (-84 mnkr)- Förgävesprojektering i pågående projekt AB Svenska Bostäder- ca 46 mnkr (55 mnkr) (ingår i posten drift och underhåll) <p>Anledningen till ökade reparations- och underhållskostnaderna förklaras i huvudsak av ett ökat behov av detta under 2024. Ökade reparation- och underhållskostnader där oplanerade reparationer varit aktuella, exempelvis vatten- och försäkringsskador. Utöver detta har koncernen haft ökade taxebundna kostnader pga prisökningar av bl a vatten och värme. Därutöver har personalkostnaderna ökat i koncernen vilket beror på ökade medelantalet anställda samt årlig lönerevision.</p> |
| Driftnetto | Driftnettot har förbättrats med 51 mnkr mot fg år. Intäkterna har ökat medan kostnaderna har ökat i lägre utsträckning. Det är främst hyresökningar samt färdigställande av projekt som driver det förbättrade driftnettot. |
| Av- och nedskrivningar | <p>Under året har avskrivningar ökat något jämfört med fg år till följd av färdigställda projekt samt förvärv av bolaget Lomholmen. Avskrivningarna uppgår till 952 mnkr (-916 mnkr). Vidare har utrangeringar av fastighetskomponenter skett under både 2023 och 2024.</p> <p>Inga nedskrivningar har genomförts under 2024. Under förgående år gjordes nedskrivningar om totalt -430,8 mnkr, dessa fördelade sig enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none">Projekt Albano, Fastigheterna Kattrumpstullen 9, 12, 14, 15, 16, 17, -344,4 mnkr samt Fastigheten Teknikhöjden -26,8 mnkrFastighet Pyramiden 18 -59,6 mnkr |

Resultaträkning

| Område | Iakttagelser och kommentarer |
|----------------------------------|--|
| Administrationskostnader | Administrationskostnader har minskat något mot föregående år och avser i all väsentlighet personalkostnader. |
| Fastighetsförsäljningar | Det har inte förekommit några fastighetsförsäljningar under året. Beloppet om -3 mnkr (- 9 mnkr) avser kostnad för utrangering av komponent (tillgång). |
| Resultat från finansiella poster | Snittupplåningen har under året varit högre än föregående år och då snitträntan ökat flera punkter samt att skulden ökat blir effekten på resultatet totalt sett en ökning och finansiella poster uppgår till -359 mnkr (-275 mnkr). |
| Årets resultat | Resultat före skatt uppgår till 129 mnkr (-249 mnkr). Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av föregående års nedskrivningar. Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar. |

Balansräkning

| Område | 2024-12-31 | 2023-12-31 | Förändring Mkr | Förändring % |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|--------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | 53 | 58 | -5 | -9% |
| Materiella anläggningstillgångar | 28 295 | 28 120 | 175 | 1% |
| Finansiella anläggningstillgångar | 160 | 135 | 25 | 19% |
| Omsättningstillgångar | 186 | 377 | -191 | -51% |
| Summa tillgångar | 28 694 | 28 690 | 4 | 0 % |
| Eget kapital | 14 477 | 14 378 | 99 | 1% |
| Avsättningar | 598 | 550 | 48 | 9% |
| Långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Kortfristiga skulder | 13 620 | 13 762 | -142 | -1% |
| Summa skulder och eget kapital | 28 694 | 28 690 | 4 | 0 % |

Balansräkning

| Område | lakttagelser och kommentarer |
|-----------------------------------|--|
| Materiella anläggningstillgångar | <p>Materiella anläggningstillgångarna uppgår till 28 295 mnkr (28 120 mnkr). Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till -174 mnkr i jämförelse mot fg år.</p> <ul style="list-style-type: none">- Byggnader och mark uppgår till 25 631 mnkr (24 473 mnkr). Förändringen förklaras i all väsentlighet av aktiveringar från pågående projekt om 1 712 mnkr, förvärv av fastighet Lomholmen 305 mnkr, minskat med planenliga avskrivningar om -853 mnkr samt avyttring/utrangering om - 4 mnkr.- Markanläggningar uppgår till 1 161 mnkr (1 110 mnkr). Förändringen förklaras av avskrivningar -94 mnkr som understiger aktiveringar från pågående projekt om 146 mnkr.- Inventarier uppgår till 226 mnkr (251 mnkr). Förändringen förklaras av planenliga avskrivningar om -17 mnkr samt anskaffningar uppgående till 28,5 mnkr.- Pågående projekt uppgår till 1 277 mnkr (2 324 mnkr). Årets investeringar ackumulerar till 831 mnkr och genomförda aktiveringar uppgår till 1 878 mnkr. |
| Finansiella anläggningstillgångar | <p>Finansiella anläggningstillgångar har ökat med 25 mnkr. Förändring är hänförlig till uppskjuten skatt på temporära skillnader kopplat till underskottsavdrag (Lomholmen samt Svenska Bostäder) och skillnader mellan skattemässiga värdeminskningssavdrag och bokföringsmässiga avskrivningar i Lomholmen.</p> |
| Eget kapital | <p>Uppgår till 14 477 mnkr (14 378 mnkr). Förändringen förklaras av årets resultat om 99 mnkr (inklusive minoritetens resultat 4 mnkr).</p> |
| Avsättningar | <p>Avsättningar uppgår till 597 mnkr (550 mnkr) och består främst av uppskjuten skatteskuld om 566 mnkr (519 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 ökat.</p> |
| Kortfristiga skulder | <p>Kortfristiga skulder uppgår till 13 762 mnkr (13 762 mnkr). Totala förändringen uppgår till -142 mnkr och förklaras till största del av en minskning av leverantörsskulder, främst hänförligt till färre pågående projekt per 2024-12-31 jämfört med 2023-12-31. Även skulden på koncernkontot har minskat med 64,5 mnkr.</p> |

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

| Område | Iakttagelse och kommentar | Bolagets kommentar |
|--|---|--|
| Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt | <p><i>Värdering</i> En samordnad värdering har genomförts tillsammans med Svefa för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (exkl. Stadsholmen) med värderingstidpunkt 2024-12-31. I denna värdering ingår även de pågående projekten inom Svenska Bostäder (Plankan och Kv. Mangon). Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. Svefas värdering uppgår till 60 250 mnkr (60 579) i SB och 7 557 mnkr (7 384) i STH. Totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 28 mnkr (inklusive pågående nyanläggningar).</p> <p>Fastigheten Lomholmen som förvärvats under året har värderats till överenskommet fastighetsvärde i aktieöverlåtelseavtalen om 304,6 mnkr.</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><i>Pågående projekt</i> Under 2024 har inköp gjorts om 832 mnkr och 1 878 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>Köp och försäljningar</i> Under 2024 har en fastighetstransaktion genomförts vilket avser förvärv av Lomholmen 1 AB. Bolaget äger en fastighet i Vårberg med 129 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 5 310 kvm.</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 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. Under 2023 skickade Svenska Bostäder ett skadeståndskrav som preciserats och uppgick till ca 600 mnkr (inkl moms). Detta har nu reducerats till 376 mnkr ink moms. Skadeståndsanspråket är beräknat till ca 376 mnkr med hänsyn till att byggnation fortfarande pågår. I januari år 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.▶ Uppföljning bokslut 2024: Under början av 2025 begärdes Serneke i konkurs under pågående Tingsrättsförhandlingar med Svenska Bostäder. Enligt bolagets juridiska ombud är det osäkert om rättegången över huvud taget kommer att slutföras. En prognos av rättegången är svår att lämna, det kan konstateras att det finns en ytterst begränsad förmåga från Sernekes sida att fullgöra någon betalningsskyldighet mot bakgrund av konkursen. Träder inte konkursboet in i tvisten kommer bolaget i konkurs inte ha förmåga att driva ärendet vidare. Då kommer troligtvis rättegången att avslutas med en tredskodom till Svenska Bostäder fördel och utan någon betalningsskyldighet gentemot Serneke.▶ Slutsats: 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 anlitaad juridisk rådgivare som del i vår bedömning. | <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 |
|--------------------------------|---|---|
| Fastighetstransaktioner | <ul style="list-style-type: none">▶ Förvärv av bolaget Lomholmen i AB ägde rum under 2024 till en köpeskillning om 304,6 mnkr. Vi har tagit del av köpehandlingar och granskat den redovisningsmässiga hanteringen av tilläggsförvärven, både i legal enhet och i koncern.▶ Förvärvets giltighet var villkorat av att bolagets styrelse samt styrelsen i Stockholms Stadshus AB samt kommunfullmäktige i Stockholms kommun, fattade beslut om att genomföra transaktionen enligt aktieöverlåtelseavtalet.▶ Svenska Bostäder har en pågående diskussion med säljare med avseende på justering av slutlig köpeskillning och uppskjuten skattefordran. Denna post har tillkommit jämfört med den preliminära köpeskillingen.▶ Beaktat pågående diskussion med motpart samt tid, har Svenska Bostäder bestämt sig för tillämpa viss försiktighet och därav utgå från den köpeskillingen som presenterats vid tillträdet.▶ Slutsats: Vår övergripande bedömning är att transaktionerna har hanterats i enlighet med tillämpliga redovisningsregelverk och vi har inte identifierat något av väsentlig avvikelse. Vi bedömer att förvärv av fastighet i allt väsentligt har redovisats korrekt. | <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 (2023) | <ul style="list-style-type: none">▶ I samband med fg års bokslutsgranskning stickprovsgranskade vi Svenska Bostäders hyresintäkter gentemot rentroll/avsiseringslista. I samband med denna granskning stämde vi bl.a. stämt av att det fanns ett giltigt och signerat hyresavtal.▶ För tre av våra valda stickprov kunde Svenska Bostäder inte lokalisera avtalen i arkivet. Avtalen var daterade 2005, 2016 samt 2019.▶ Vi rekommenderar bolaget att se över hantering inklusive arkivering av äldre hyresavtal.▶ Uppdatering 2024: under 2024 års granskning har vi erhållit hyresavtal för samtliga stickprov. Iakttagelsen bedöms åtgärdad | <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.▶ I år har koncernen även räknat på uppskjuten skattefordran till 20,6 % hänförligt till temporära skillnader avseende fastigheter (Lomholmen) samt underskottsavdrag (Svenska Bostäder och Lomholmen).▶ Under 2022 bokades en uppskjuten skattefordran till 107 mnkr, motsvarande 20,6% av kvarvarande ej nyttjad skattemässig förlust på fastigheter. Beloppet är oförändrat per 2024-12-31. 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 2024.



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 | Be-dömning | Bolagets kommentarer |
|--------------------|---|---|--|------------|---|
| Boksluts-processen | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Avseende manuella bokföringsordrar sker attest enligt fyraögons-princip endast vid utbetalningar, i övrigt ingen attest ▶ 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. ▶ 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. | <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"> ▶ Vår stickprovsvisa granskning som utförts under årsbokslutet påvisar att det fortsatt förekommer resultatpåverkande poster för vilka inte hanteras i enlighet med bolagets implementerade attestrutin. Det noteras avvikelser från policyn. ▶ Vår rekommendation är att bolaget ser över och utvärdera tillämpad policy för att förtydliga vilka poster av kritisk art som bör omfattas av attestering utifrån storlek, relevans och risk. Vår rekommendation kvarstår. | | <p><i>Bokföringsordrar på attest implementerades i oktober 2022. Rutinen och efterlevnaden kommer att ses över, eftersom stickprov har indikerat brister i efterlevnad.</i></p> |

 Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen

 Fortsatta förbättringsmöjligheter finns

 Rekommendation åtgärdad

Uppföljning av tidigare års rekommendationer

| Område | Kortfattad beskrivning av iakttagelse | Rekommendation | Uppföljning | Bedömning | Bolagets kommentarer |
|---------------------|---|---|---|-----------|---|
| Värderingsprocessen | <ul style="list-style-type: none"> Vid framtagning av indata som ligger till grund för fastighetsvärderingen sker manuell sammanställning av viss data (lokaltyp, hyra/kvm och utfördelning av vissa mediakostnader som inte är uppdelade per fastighet). Våra observationer vid granskning i samband med årsbokslutet per 31 december 2023 visade på att bolaget utför kontroller men att spårbarhet saknas då dessa inte dokumenteras. Det framkom även att det inte finns en framtagen processbeskrivning för denna process. I samband med vår granskning år 2024 har vi haft en avstämning med ansvarig för värdering för genomgång av bolagets process för framtagning och avstämning av indata. En processbeskrivning är under bearbetning och framtagande för värderingsprocessen. Då bolaget genomför och slutför fullständig värdering i årsbokslutet kommer granskning att återupptas i samband med årsbokslutet per 31 December 2024. | <ul style="list-style-type: none"> Vi har rekommenderat bolaget att ta fram en processbeskrivning över värderingsprocessen och vilka delar den innefattar med risker/kontroller samt ansvarsfördelning. Vi har även rekommenderat bolaget att dokumentera genomförda kontroller såsom avstämning av fastigheter gentemot anläggningsregister och hyra samt area gentemot hyresgästlista. Med bakgrund av våra rekommendationer kvarstår dessa i avvaktande på vidtagna åtgärder från bolaget och för när granskning kan ske. | <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 2024. Bolaget har under 2024 tagit fram en processbeskrivning för denna process där det framgår vilka kontroller som genomförs. Våra observationer från denna processgenomgång och granskning visar att bolaget dokumenterar de kontroller som utförs i samband med framtagning och avstämning av indata i fastighetsvärderingen. Vi har i vår granskning av indata i fastighetsvärderingen inte funnit några väsentliga avvikelser. Vår bedömning är att tidigare lämnade rekommendationer har åtgärdats. | | <p><i>Under året har bolaget granskat sin hantering och fört en dialog med SVEFA för att undersöka möjligheterna till förbättring. Dialogen har visat att möjligheterna till systemstöd är mycket begränsade. Bolaget har utvecklat en processbeskrivning och infört systematiska kontroller kopplade till processen i samråd med revisorerna</i></p> |

 Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen

 Fortsatta förbättringsmöjligheter finns

 Rekommendation åtgärdad

Uppföljning av tidigare års rekommendationer

| Område | Kortfattad beskrivning av iakttagelse | Rekommendation | Uppföljning | Be-dömning | Bolagets kommentarer |
|--|---|--|---|------------|---|
| Inköps- & leverantörs-fakturerings-processen | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget har rutiner och kontroller för upplägg och godkännande av leverantörer samt för utanordningen. Det förekommer även begränsade behörigheter till leverantörssystem. ▶ Även om ovan nämnda rutiner och kontroller föreligger, saknar bolaget en fast rutin att kontrollera ändringar av leverantörsdata (ex. Bankgironummer eller adresser). I leverantörssystem uppkommer en notis om att leverantörsdata uppdaterats samt att logglistor går att beställa, men att ingen ytterligare kontroll utförs av den leverantörsdata som har ändrats. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Kontroll av ändringar i fast data hos befintliga leverantörer bör utföras regelbundet samt dokumenteras. Kontroll av nya leverantörer genomförs och dokumenteras. ▶ Vi rekommenderar bolaget att implementera en aktuell processbeskrivning samt utöka kontrollen av fast data mer regelbundet och beskrivning hur kontroll av detta skall ske. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Avstämning med bolaget har genomförts i samband med årsbokslut. ▶ Bolaget 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 rapport som visar samtliga förändringar som ägt rum under perioden. ▶ Vi ser positivt på att arbetet som implementerats för att säkerställa en bra kontrolluppsättning kring fast data. Rutinbeskrivningen innehåller relevanta åtgärder för kontrollen men kan förtydligas kring hantering av hur kontrollen skall lagras och dokumenteras samt specificera vem/vilka (roll) som ska utföra kontrollen och vem/vilka (roll) som ska kontrollera utförandet. ▶ Vi har för avsikt att testa kontrollen under innevarande år (2025) som uppföljning av vår tidigare rekommendation. ▶ Rekommendationen kvarstår till dess att åtgärd genomförd. | | <i>Rutin för kontroll och uppföljning av ändring av leverantörsdata ses över.</i> |

 Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen

 Fortsatta förbättringsmöjligheter finns

 Rekommendation åtgärdad

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.

@2024 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se