

S:t Erik Markutveckling AB Intern kontroll och delårsbokslut T2

2025

September 2025

Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2025. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår granskning av delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till VD, ledning, styrelse, lekmannarevisorer samt koncernrevisionsteamet.

Med vänlig hälsning

Fredrik Enblom





CONTENTS

Agenda

- 01 Sammanfattning
- 02 Delårsgranskning
- 03 Intern kontroll

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av delårsbokslutet

- Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet för perioden 2025-01-01 – 2025-08-31

Granskning av intern kontroll

- Vi har genomfört granskning av intern kontroll avseende bolagets väsentliga processer för den finansiella rapporteringen.

Slutsats

Översiktlig granskning av delårsbokslutet

- Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Intern kontroll

- Vår granskning av intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister. Vi har lämnat ett fåtal rekommendationer som ytterligare kan förstärka processerna. I övrigt har vår granskning inte påvisat några väsentliga brister.

02

Delårsgranskning

S:t Erik Markutveckling AB

September 2025



Resultaträkning (Koncern)

Område	2025-01-01-- 2025-08-31	2024-01-01-- 2024-08-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	152 681	156 945	-4 264	-3%
Driftskostnader	-81 165	-94 055	12 890	-14%
Reparations & underhållskostnader	-3 129	-5 700	2 571	-45%
DRIFTSNETTOT	68 387	57 190	11 197	20%
Personalkostnader	-7 928	-7 088	-840	12%
Av- och nedskrivningar	-31 777	-36 103	4 692	-13%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	-1 689	-102 283	100 594	-98%
Rörelseresultat	26 993	-88 284	115 277	-131%
Resultat från finansiella poster	-36 694	-29 852	-6 842	23%
Resultat efter finansiella poster	-9 701	-118 136	108 435	-92%
Årets resultat innan skatt	-9 701	-118 136	108 435	-92%

Kortfattade kommentarer till resultaträkning (Koncern)

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna ligger i linje med föregående år beaktat de avyttringar som ägt rum föregående år. Vi noterar en minskning om 4,3 mnkr i jämförande tal hänförlig till minskade hyres- och arrendeintäkter, där Gjutmästaren minskar intäkter till följd av pågående fastighetsutveckling. Vi kan samtidigt iaktta att delar av koncernbolagen har hyresintäkter som ökat hänförligt till indexuppräknade hyror och att förvärven av Valsverket 7/Valsverket 8-9s bidrar till koncernens omsättning redan till T2.
Driftskostnader	Driftskostnader ligger i linje med föregående år med viss minskning hänförlig till avyttringar samt Gjutmästarens pågående fastighetsutveckling.
Reparations & underhållskostnader	Reparations & underhållskostnader uppgår till -3,1 mnkr, vilket innebär en minskning om 2,5 mnkr jämfört med samma period föregående år då vi noterade en höjning jämfört med året innan. Posten kan variera mellan åren och inget väsentligt som noterats i den översiktliga granskningen per delåret.
Personalkostnader	Personalkostnader ligger i linje med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 7,9 mnkr (7,1 mnkr) vilket innebär en ökning om 12%.
Av- och nedskrivningar	Av- och nedskrivningar uppgår till 31,8 mnkr (36,1 mnkr), vilket innebär en minskning om 13%. Förändring ligger i linje med vår förväntan då delar av tillgångarna avyttrats föregående år.
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	Väsentlig förändring avseende posten hänförligt till föregående års försäljningar (Postgården 2 och Postgården 4) och att inga väsentliga försäljningar skett under innevarande räkenskapsperiod fram till 31 augusti 2025. Under april har mark överlåtits till exploateringskontoret från Fastighets AB G-mästaren. Realisationsresultat uppgick till -1,7 mnkr.
Resultat från finansiella poster	Räntenettot uppgår till 36,7 mnkr (29,9 mnkr), vilket är en ökning med 6,8 mkr, eller 23% som framförallt beror på ökat nyttjande av checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. Även om ränteläget visar trend nedåt ökar belåningen till följd av ökade investeringar i verksamheten.

Balansräkning (Koncern)

Område	2025-08-31	2024-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 798 186	2 449 207	348 979	14%
Finansiella anläggningstillgångar	13 559	13 559	0	0%
Omsättningstillgångar	46 080	120 194	-74 114	-62%
Summa tillgångar	2 857 825	2 582 960	274 865	11%
Eget kapital	400 662	408 767	-8 105	-2%
Avsättningar	228 007	220 428	7 579	3%
Kortfristiga skulder	2 229 156	1 953 765	275 391	14%
Summa skulder och eget kapital	2 857 825	2 582 960	274 865	11%

Kortfattade kommentarer till balansräkning (Koncern)

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Posten har totalt förändrats med 349 mnkr vilket huvudsakligen kan hänföras till pågående projekt. Pågående projekt uppgår till 666 mnkr (341 mnkr) vilket innebär en ökning om 95%. I huvudsak härleds ökning till det omfattande projektet Bryggeriet i Bromma som är pågående i G-mästaren.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten utgörs av 13,6 mnkr och är i nivå med föregående år.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångar uppgår till 46 mnkr (120 mnkr) vilket innebär en minskning om 62%. Förändringen är primärt hänförlig till minskningen av fordran kopplat till koncernbidrag om 63 mnkr som fanns per 2024-12-31. Det är i linje med våra förväntningar då betalningar av koncernbidrag görs vid bokslut.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till 400,7 mnkr (408,8 mnkr) vilket utgör en minskning med 8,1 mnkr, eller 2% jämfört med 2024-12-31, hänförligt till årets resultat.
Avsättningar (uppskjuten skatteskuld)	Avsättningar, vilket till största del avser uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader, uppgår totalt till 228 mnkr (220 mnkr). Posten har sedan 2024-12-31 ökat 7,6 mnkr (3 %) till följd av förvärven av Valsverket 7 och Valsverket 8-9. Uppskjuten skatt har bokats enligt tidigare antagna principer för förvärv inom koncernen. Hantering för framåtriktad redovisning håller på att utredas.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till 2 229,2 mnkr (1 953,8 mnkr), vilket är en ökning med 275,4 mnkr, eller 14% jämfört med 2024-12-31. Förändringen under perioden är primärt hänförlig av ökning av koncernskulden kopplat till cashpoolen om 347 mnkr.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum Fastighetsekonomi AB (auktoriserade fastighetsvärderare). Pågående projekt avseende Gjutmästaren ("Bryggeriet") är uteslutande största pågående projektet i koncernen. En fungerande projektuppföljning och löpande värdering av investeringen är väsentligt. Vi har i vår granskning hittills kunna följa att det förekommer löpande uppföljning och värdering sker årligen av samtliga fastigheter inom beståndet. Utifrån gällande arbetsordning för styrelse och VD-instruktion bör det förtydligas i dokumentation huruvida projektet "Bryggeriet" bör ses som ett och samma projekt (en investeringsutgift), eller om projektet avser flertalet delprojekt. Vår översiktliga granskning av pågående projekt/byggnader och mark per T2 har inte föranlett några iakttagelser utöver vad som kommenteras nedan avseende pågående projekt. Vi kommer inför årsskiftet fortsätta vår granskning av pågående investeringar samt granska genomförda värderingarna av fastighetsbeståndet. 	
Twister	<ul style="list-style-type: none"> Som ett led i vår granskning har väsentliga ärenden per Tertial 2. Utifrån de advokatkostnader, intervjuer och erhållna underlag vi erhållit och granskat har inga väsentliga ärenden framkommit. 	
Transaktioner	<ul style="list-style-type: none"> Under perioden 2025-01-01 – 2025-08-31 har fyra bolag tillträtts, varav två lagerbolag (utgörande holdingbolag) samt två fastighetsbolag med fastigheterna (tomträtterna) Valsverket 8-9 och Valsverket 7. Tomträtterna förvärvades i samråd med exploateringskontoret. Under perioden 2025-01-01 – 2025-08-31 har inga frånträden / avyttringar ägt rum förutom marköverlåtelsen till Exploateringskontoret. Som omnämns i bolagets prognosrapport per T2 till Stockholms Stadshus AB, omnämns inte transaktioner som ännu ej är behandlade hos KFM. Det föreligger ett tjänsteutlåtande om att Fastighets AB Godsfinkan kommer att avyttras till SISAB (inom koncernen för Stockholm Stadshus AB). Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser avseende de transaktioner som granskats för perioden. 	

Summering av noterade avvikelser

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

03

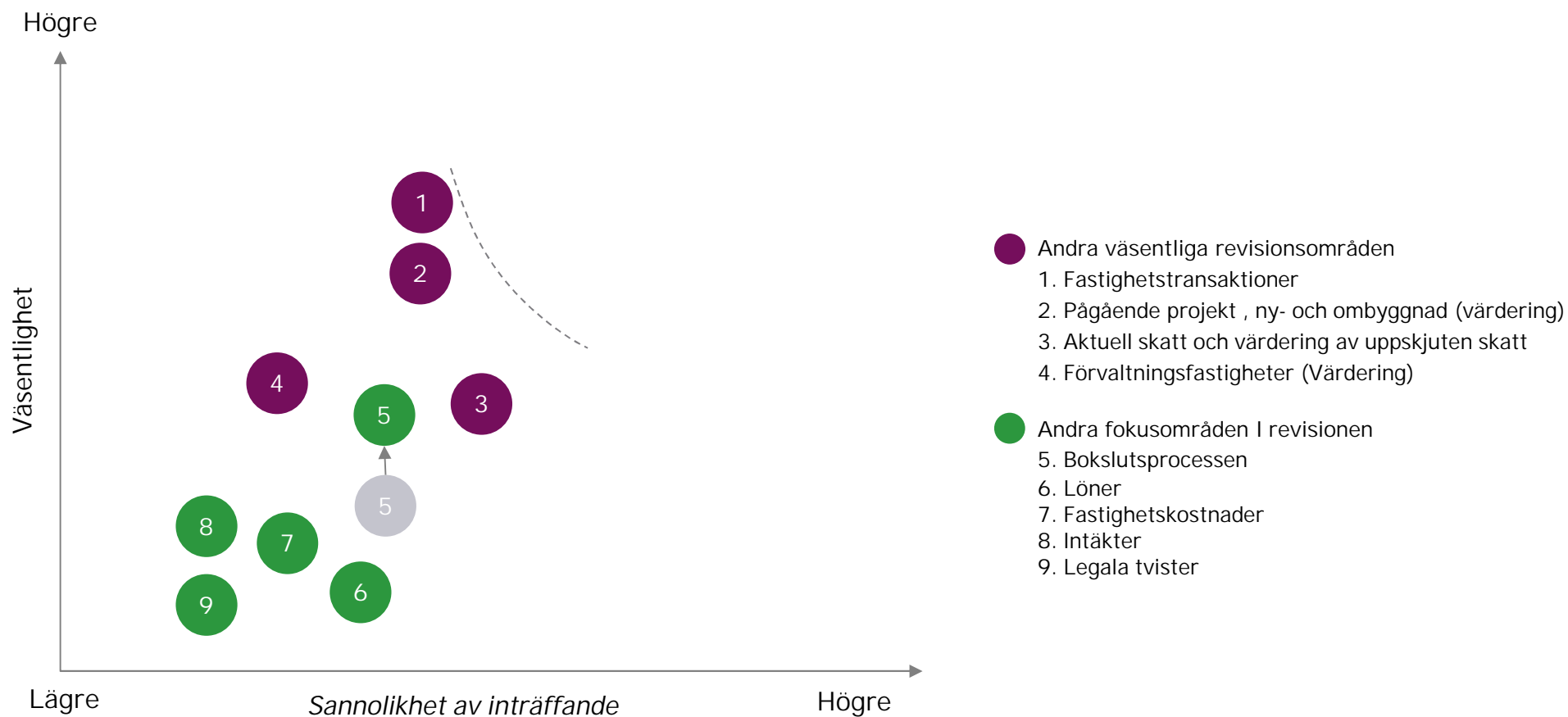
Intern kontroll










Revisionsrisker och fokusområden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är förändrad. Förändringar från föregående års bedömning framgår av pilen nedan.



Övergripande bedömning av den interna kontrollen

Process	Övergripande bedömning	
	I år	Föregående år
Bokslutsprocessen		
Inköp- och utbetalningsprocessen		
Intäktsprocessen		
Projektprocessen		Bedömd som en del av övriga processer föregående år



Omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen













Förbättringsmöjligheter finns






Den interna kontrollen bedöms tillräcklig












IT - Agresso




Kontroll	Bedömning
Generellt	
Finns dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter	
Tillägg och borttag av behörigheter	
Tillägg/ändring av användare/behörigheter görs baserat på godkänd anmälan/blankett	
Tillägg av användare/behörigheter är begränsat till fåtal användare	
Periodisk genomgång av användare i Agresso	
Periodisk genomgång av användare i Agresso genomförs årligen	
Lista över Agressoanvändare är komplett och innefattar samtliga medarbetare/konsulter med tillgång till Agresso	
Den periodiska genomgången är dokumenterad och spårbar (exempelvis att respektive användare har bockats av i lista eller liknande)	
Det finns dokumentation på att ändringar har genomförts (antingen genom sparandet av ändringar eller genom kontroll i efterhand att användarlista är uppdaterad)	
Medarbetare som utför periodisk genomgång är lämplig	
Det finns endast någon enstaka/fåtal medarbetare som har super access rights	
Ändringar av behörigheter loggas i systemet	

-  Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
-  Förbättringsmöjligheter finns
-  Effektiv kontroll

Investeringar

Kontroll	Bedömning
Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	
Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	
Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.	
Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	
Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	
Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	<i>Projekt ej ännu avslutat. Ej ännu kontrollerat</i>
Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	
Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	
Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	
Bolaget gör en kontinuerlig uppföljning av utfallet av investeringar i förhållande till budgeterad tidplan och mäter och följer upp detta på såväl projektnivå som totalnivå. Följsamheten till tidplanerna är god.	




Vi har utvärderat de kontrollmoment som anges ovan och bedömt om respektive kontrolls utformning bedöms effektiv. Vår granskning innefattar inte att vi genomför kontrolltestning utan att vi har granskat ett stickprov för varje kontroll för att göra vår bedömning.

-  Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
-  Förbättringsmöjligheter finns
-  Effektiv kontroll

Nya iakttagelser från vår granskning

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelse	Rekommendation	Bedömning	Bolagets kommentarer
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Under året har ny ekonomisk förvaltare tilldelats uppdraget att hantera Inga avvikande iakttagelser har identifierats 2025. 			
Inköp- och utbetalningsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Inga avvikande iakttagelser har identifierats 2025. 			
Intäktprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Inga avvikande iakttagelser har identifierats 2025. 			
Projektprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Tidigare bedömd som en del av övriga processer föregående år. Med anledning av betydligt ökande volym och väsentligt område presenteras denna separat. Vår övergripande nivå bedöms processen fungerande men att förtydligande bör göras avseende projekt "Bryggeriet" (Gjutmästaren), se kommentar värderingar/nedskrivningar. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar bolaget att förtydliga i dokumentation för beslutsfattande huruvida projektet "Bryggeriet" bör anses vara ett och samma projekt (en investeringsutgift), eller om projektet avser flertalet delprojekt. 		

-  Omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
-  Förbättringsmöjligheter finns
-  Rekommendation åtgärdad/Den interna kontrollen bedöms tillräcklig

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