

# Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) Årsbokslut 2024

Februari 2024



## Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB

Vår revision är anpassad till företagets verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

**Camilla Norell**

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 resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Kompletterande stickprov avseende intäkter
- ▶ Slutföra granskning avseende löner
- ▶ Inhämta underlag för granskning av händelser efter balansdagen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Granska årsredovisning
- ▶ Granska hållbarhetsredovisning
- ▶ Avge revisionsberättelse
- ▶ Avge yttrande för hållbarhetsredovisningen

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat några väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen 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 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

01

Riskbedömning och  
fokusområden

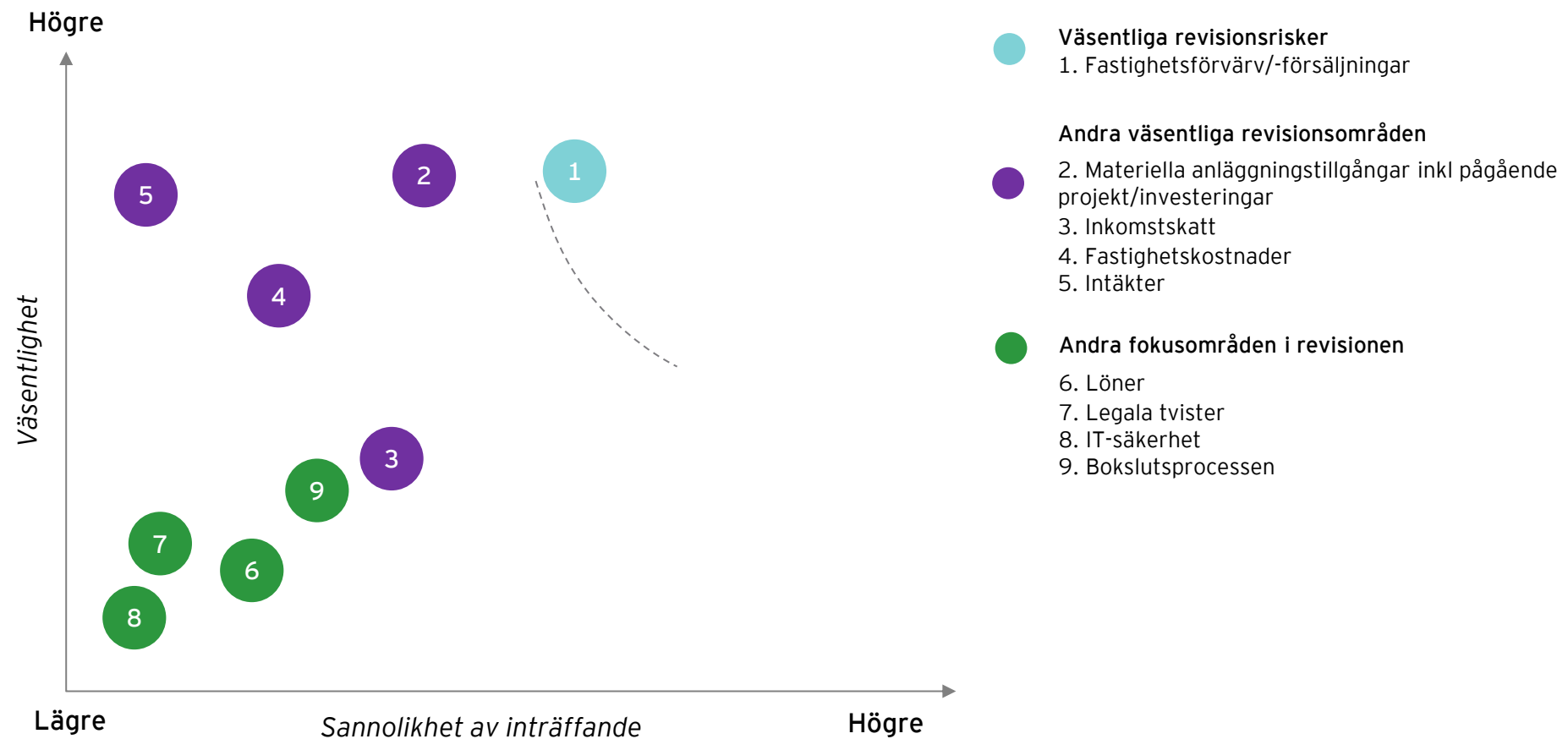


# Revisionsrisk

## Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen för 2023. 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:



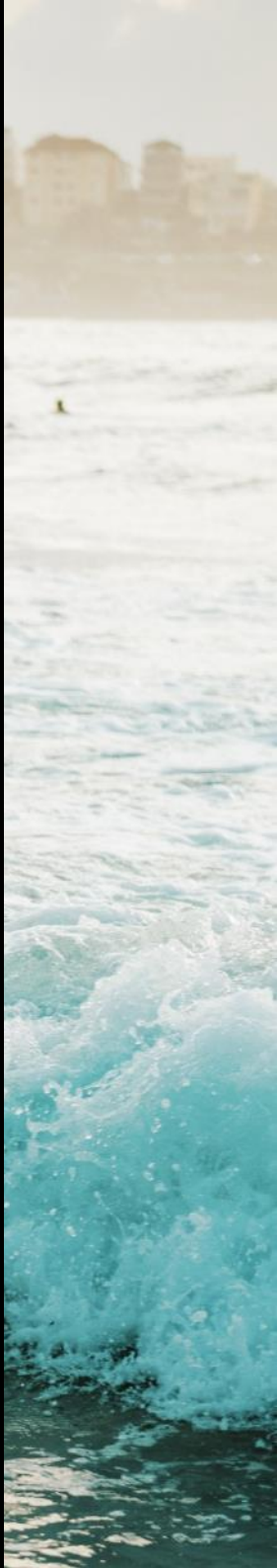
# Kommentarer kring väsentliga fokusområden och bedömningsposter

Område	Kommentar
Resultat från fastighetsförsäljningar (även försäljning av dotterbolag i juridisk enhet)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Risken bedöms vara hänförlig till Värdering/Measurement baserat på att reavinsten är korrekt beräknad samt att avsättningar har gjorts för eventuella åtaganden kopplat till försäljningen.</li><li>▶ SISAB rapporterar ej konsoliderat koncernbokslut utan varje bolag för sig. Under detta räkenskapsår har endast mindre fastighetstransaktioner genomförts främst försäljning till Micasa av tomträtt. I övrigt har paviljonger avyttrats.</li></ul>

# 02

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning





# Resultaträkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Skillnad mkr	Skillnad %
Intäkter	3 407	3 242	165	5%
Aktiverat arbete för egen räkning	33	39	-6	-15%
Driftkostnader	-848	-802	-46	6%
Tomträtsavgälder	-185	-177	-8	5%
Reparation och hyresgästanpassningar	-544	-536	-8	1%
Fastighetsadministration och central administration	-335	-320	-15	5%
<b>Driftnetto</b>	<b>1 528</b>	<b>1 446</b>	<b>82</b>	<b>6%</b>
Av- och nedskrivningar	-1030	-994	-36	4%
Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar	1	0	1	-
Realisationsförlust vid försäljning anläggningstillgångar	-24	-3	-21	700%
<b>Rörelseresultat</b>	<b>475</b>	<b>449</b>	<b>26</b>	<b>6%</b>
Resultat från finansiella poster	-528	-412	-116	28%
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-53</b>	<b>37</b>	<b>-90</b>	<b>-243%</b>
Bokslutsdispositioner	-63	1	-64	-6400%
Skatt	3	-11	14	-127%
<b>Årets resultat</b>	<b>-113</b>	<b>27</b>	<b>-140</b>	<b>-519%</b>

# Resultaträkningen

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna har ökat med 165 mkr eller 5 % mot tidigare år till 3 407 (3 242) mkr. Bolaget hade budgeterat för ca 3 390 mkr. Drivande är framförallt ökningen i hyresintäkter vilket är kopplat till indexuppräkning (KPI).
Driftskostnader	Driftkostnader har ökat med cirka 6 % mot föregående år och uppgår till 848 (802) mkr. Ökningen beror främst på retroaktiva kostnader avseende tomträtter och inhyrda skollokaler.
Reparationer och hyresgästanpassningar	Posten ligger i linje med föregående år.
Fastighetsadministration och central administration	Kostnaderna för administration har ökat med ca 15 mkr. Här ingår framför allt personalkostnader, men även t.ex. hyror och inhyrda konsulter och andra administrationskostnader.
Av- och nedskrivningar	Byggnader och mark i balansräkningen är i linje med föregående år (0 % ökning). Posten avskrivningar är även den i linje med tidigare år och har ökat med 4 % då bolaget har haft en hög investeringstakt de senaste åren.
Resultat från finansiella poster	De finansiella kostnaderna uppgår till 528 mkr, vilket är en ökning med 116 mkr eller 28 % från föregående år. Detta är kopplat till högre upplåning och högre räntekostnader checkräkning än tidigare period. Bolagets anläggningstillgångar finansieras i huvudsak genom upplåning via Stockholms stad. Detta sker löpande via bolagets checkräkningskonto i stadens koncernkontostruktur. Genomsnittsräntan för upplåningen under 2024 var 2,8% (2,26%). Skulden uppgår till 18,4 (18,2) miljarder kr.
Skatt/bokslutsdispositioner	Total aktuell och uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till intäkt 3 mkr i år och en kostnad på -11 mkr föregående år. Årets bokslutsdispositioner uppgår till -63 mkr (1 mkr). Förändringen är hänförlig till ytterligare uppbokning av överavskrivningar.
Fastighetsförsäljningar	Under året har det endast skett mindre försäljning av fastighet främst tomträtt till Micasa i en koncernintern transaktion.

# Balansräkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Förändring mkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	2	4	-2	-50%
Materiella anläggningstillgångar	20 117	20 133	-16	0%
Finansiella anläggningstillgångar	37	33	4	12%
Omsättningstillgångar	519	507	12	2%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20675</b>	<b>20 677</b>	<b>-2</b>	<b>0%</b>
Eget kapital	427	541	-114	-21%
Avsättningar och obeskattade reserver	363	301	62	21%
Kortfristiga skulder	19 886	19 835	51	0%

# Balansräkningen

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Bolaget har under året investerat ca 1 170 (1 095) mkr i pågående projekt. Aktiveringar av projekt uppgår till 1 821 (1 204) mkr. De största pågående projekten är Drivhuset etapp 2 och Vasa Real (om- och nybyggnation). Bolagets investering i pågående projekt är ca 130 mkr lägre än prognos som uppgick till 1 300. Detta kopplas främst till ett antal förskolor har skjutits på framtiden eller är osäkra samt minskad förfrågan från kunder.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten består främst av uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på fastigheterna. Bolaget skriver av ungefär lika mycket både skattemässigt och bokföringsmässigt varför skatteeffekten av den temporära skillnaden är liten.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna är i nivå med föregående år. Kundfordringar är ca 41 mkr lägre än föregående år och Skattefordringar är ca 51 mkr lägre än föregående år medan upplupen moms är 102 mkr högre än föregående år.
Eget kapital	Posten har förändrats med årets resultat för år 2024, vilket är en förlust uppgående till 114 mkr att jämföra med budget för året som var en förlust om 80 mkr.
Avsättningar och obeskattade reserver	Posten avser främst överavskrivningar som är hänförliga till maskiner och inventarier, vilka ökat med 63 mkr jämfört med föregående år.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder består främst av den koncerninterna checkräkningskrediten från Stockholms Stadshus AB där utnyttjat belopp i årsbokslutet uppgår till 18 427 (18 285) mkr. Beviljat kreditutrymme uppgår till 22 500 mkr (21 300 mkr). I posten återfinns även leverantörsskulder och förutbetalda periodiserade intäkter.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nedskrivningsprövning görs av bolaget i T3. Värderingar görs på portföljnivå och totalt finns stort övervärde i bolagets fastigheter. Vi har noterat att det finns ett antal fastigheter där framräknat värde är lägre än bokfört värde. De väsentliga beloppen avser dock fastigheter som är nybyggda eller helt ombyggda och där långa kontrakt finns och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga i fastigheterna. Vidare överstiger försäkringsvärdet för fastigheter som används av stadsförvaltningarna det bokförda värdet.</li></ul>	
Tvister	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget har, som rapporterades i T2, i ett projekt en pågående oenighet med tidigare entreprenör som kan komma att utvecklas till en tvist. Enligt advokatbrev uppgår motpartens krav avseende projektet till 120 mkr. SISABs krav på motparten uppgår till 165 mkr. Projektet är nu färdigställt av annan entreprenör och inflyttat under år 2024.</li><li>▶ Vi bedömer att bolaget bokfört detta enligt bästa bedömning i årsbokslutet men osäkerhet om slutligt utfall föreligger.</li><li>▶ I övrigt finns även ett antal ärenden i olika fas av diskussion med eller utan jurister inkopplade, men inga ytterligare väsentliga tvister kommunicerade eller noterade.</li></ul>	
Fastighetsförsäljningar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Inga fastighetsförsäljningar under året men en del mindre tomträtt/er har sålts till Exploateringskontoret/Micasa.</li></ul>	

# Summering av noterade avvikelser

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






# 03

Uppföljning av tidigare  
lämnade  
rekommendationer



# Uppföljning av tidigare års rekommendationer

Område	Iakttagelse & Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi har inga kvarvarande kommentarer från tidigare års granskning efter delårsgranskningen</li></ul>			

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

@2022 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>
Ebba Agerman, VD	2025-02-19
Anders Lundbeck, Avdelningschef Ekonomi	2025-02-19