

**S:t Erik Markutveckling
AB Intern kontroll och
delårsbokslut T2
2024**

September 2024



Building a better
working world

Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2024. 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

Fredric Hävrén





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 2024-01-01 - 2024-08-31

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.

02

Delårsgranskning



Resultaträkning

| Område | 2024-08-31 | 2023-08-31 | Skillnad tkr | Skillnad % |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Intäkter | 156 945 | 208 354 | -51 409 | -25% |
| Driftskostnader | -94 055 | -89 804 | -4 251 | -5 % |
| Reparations- & underhållskostnader | -5 700 | -3 477 | -2 253 | 65% |
| DRIFTSNETTOT | 57 190 | 115 103 | -57 913 | -50% |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar | -36 103 | -38 591 | 2 488 | -6% |
| Personalkostnader | -7 088 | -8 408 | 1 320 | -16% |
| Rörelseresultat | 13 999 | 68 104 | -54 105 | -79% |
| Resultat från finansiella poster | -29 852 | -19 600 | -10 252 | 52% |
| Resultat efter finansiella poster | -15 853 | 48 504 | -64 357 | -133% |
| Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar | -102 283 | 0 | -102 283 | -100% |
| ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT | -118 136 | -539 895 | -421 759 | -78% |

Kortfattade kommentarer till resultaträkning

| Område | Iakttagelser och kommentarer |
|--|--|
| Intäkter | Koncernens intäkter uppgår till 156,9 mnr (208,4 mnr) och har minskat med 51,4 mnr, eller -25%, jämfört med samma period föregående år. Majoriteten av koncernbolagen har ökade intäkter hänförligt till indexuppräknade hyror. Minskningen av intäkterna på koncernnivå är hänförligt till två koncernbolag. I bolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen har hyresintäkterna minskat med 27 mnr till följd av att bolaget har sålt och frånträtt två fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4 under året. I bolaget Fastighets AB Gjutmästaren har hyresintäkterna minskat med 35 mnr till följd av bolaget har tomställt majoriteten av fastigheten för att kunna genomföra ett större ombyggnadsprojekt. |
| Driftskostnader | Driftkostnaderna uppgår till -94,1 mnr (-89,8 mnr) för perioden och har ökat med ca 4,3 mnr, eller 5%. |
| Övriga externa kostnader | Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -5,7 mnr (-3,5 mnr) och har ökat med ca 2,3 mnr, eller 65%, jämfört med samma period föregående år. |
| Personalkostnader | Personalkostnader uppgår till 7,8 mnr (8,4 mnr) och har minskat med ca 1,3 mnr, eller -16% jämfört med samma period föregående år. |
| Av- och nedskrivningar | Avskrivningarna uppgår till -36,1 mnr (-38,6 mnr) och har minskat med 2,5 mnr, eller -6% jämfört med föregående period. Vilket är i linje med våra förväntningar. |
| Resultat från finansiella poster | Räntenettot uppgår till 29,9 mnr (19,6 mnr), vilket är en ökning med 10,3 mnr, eller 52% som framförallt beror på ökat nyttjande av checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. |
| Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar | Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar uppgår till -102,3 mnr vilken i sin helhet avser avyttringarna av fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4 i Fastighets AB Grosshandlarvägen. Motsvarande period föregående år avyttrades ingen fastighet. |

Balansräkning

| Område | 2024-08-31 | 2023-12-31 | Förändring tkr | Förändring % |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 2 311 374 | 2 967 117 | - 664 743 | -22% |
| Finansiella anläggningstillgångar | 9 917 | 9 918 | -1 | 0% |
| Omsättningstillgångar | 52 904 | 168 402 | -115 498 | -69% |
| Summa tillgångar | 2 374 195 | 3 154 437 | -780 242 | -25% |
| Eget kapital | 153 529 | 368 604 | -215 075 | -58% |
| Avsättningar | 327 529 | 329 186 | -1 657 | -1% |
| Kortfristiga skulder | 1 893 137 | 2 456 647 | -563 510 | -23% |
| Summa skulder och eget kapital | 2 374 195 | 3 154 437 | -780 242 | -25% |

Kortfattade kommentarer till balansräkning

| Område | Iakttagelser och kommentarer |
|----------------------------------|--|
| Materiella anläggningstillgångar | <p>Byggnader och mark uppgår till 2 132,9 mnr (2 820,7 mnr) och har därmed minskat med ca 687,7 mnr, eller ca 24% jämfört med 2023-12-31. Minskningen är primärt hänförlig till att Fastighets AB Grosshandlarvägen har under året sålt fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4.</p> <p>Pågående projekt uppgår till 178,4 mnr (155,4 mnr) och har därmed ökat om ca 23 mkr. Förändringen på posten beror på att aktiverade kostnader i Fastighets AB G-Mästaren i samband med ombyggnasprojektet som genomförs.</p> |
| Omsättningstillgångar | <p>Omsättningstillgångarna uppgår till 52,9 mnr (168,4 mnr), vilket är en minskning med ca 115,5 mnr, eller 69% jämfört med 2023-12-31. Förändringen är primärt hänförlig till minskningen av fordran kopplat till koncernbidrag om 115,6 mnr som fanns per 2023-12-31. Det är i linje med våra förväntningar.</p> |
| Eget Kapital | <p>Eget kapital uppgår till 153,5 mnr (368,6 mnr) vilket utgör en minskning med 215,1 mnr, eller 58% jämfört med 2023-12-31 hänförligt till årets resultat.</p> |
| Avsättningar | <p>Avsättningar uppgår totalt till 327,5 mnr (329,2 mnr), vilket utgör en minskning med 1,7 mnr, eller 1% jämfört med 2023-12-31. Förändringen är i linje med våra förväntningar.</p> |
| Kortfristiga skulder | <p>Kortfristiga skulder uppgår till 1 893,1 mnr (2 456,8 mnr), vilket är en minskning med 563,5 mnr, eller 25% jämfört med 2023-12-31. Förändringen under perioden är primärt hänförlig av minskning av skuld kopplat till koncernbidrag om 774 mnr per 2023-12-31 och ökning av koncernskulden kopplat till cashpoolen om 170 msek.</p> |

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

| 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). | <ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning |
| Tvister | <ul style="list-style-type: none">▶ Tivisten med Jokhadar har under året avslutat. Tingsrätten har beslutat att gå på hyresgästen linje och bolaget ska betala ytterligare 5,4 mnkr i ersättning, rättegångskostnader och ränta. Bolaget har valt att inte överklaga beslutet.▶ Hanteringen av kostnaderna som uppstått bedöms i all sin väsentlighet som korrekt. | <ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning |
| Försäljningar | <ul style="list-style-type: none">▶ Fastighets AB Grosshandlarvägen har under året sålt fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4. Försäljningen har medfört ett realisationsresultat om 485,1 mnkr i legal enhet och -102,3 mnkr på koncernnivå.▶ Hanteringen av försäljningen bedöms i all sin väsentlighet som korrekt. | <ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning |

Identifierade avvikelser

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

| Avvikelser | Korrigering 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 |

03

Intern kontroll

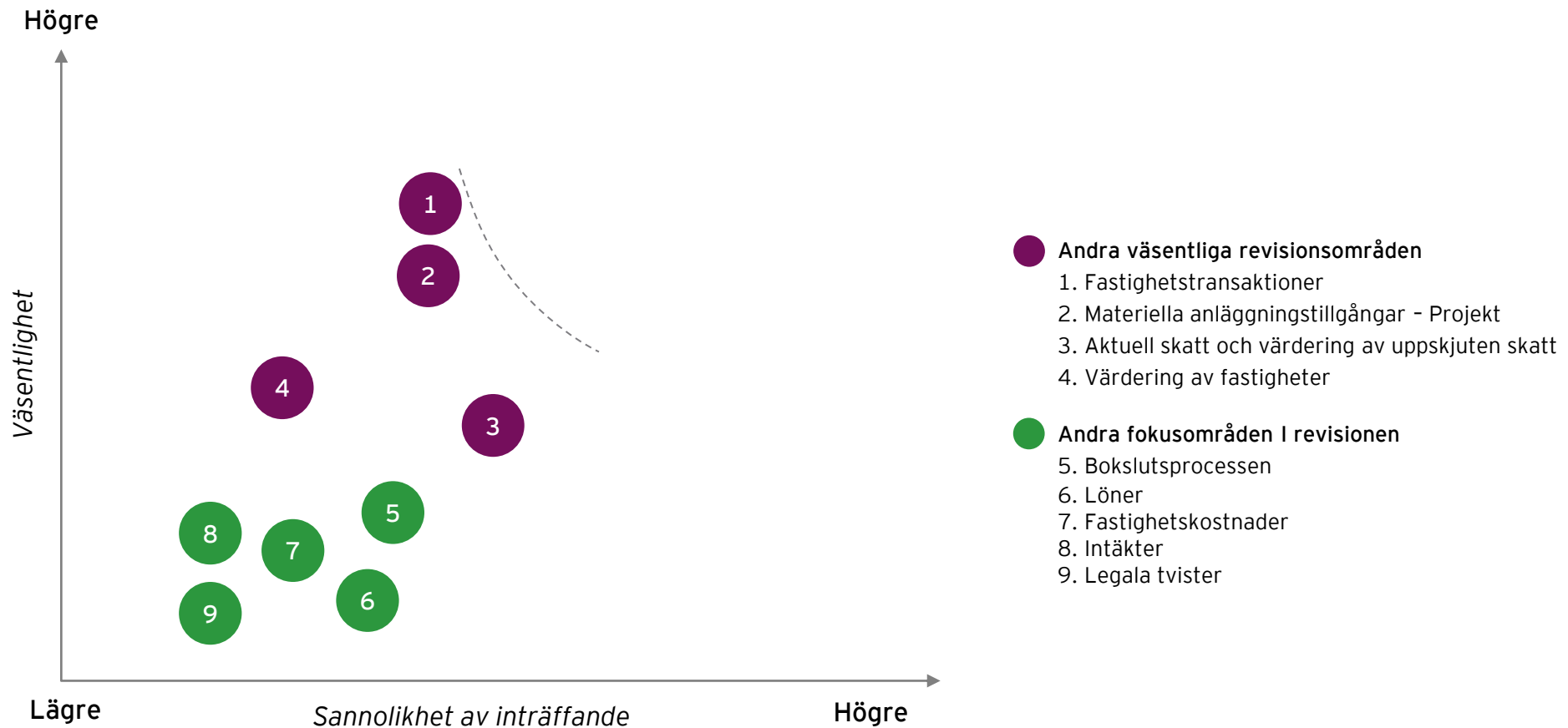


Revisionsrisker







Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen för 2024. 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:



Övergripande bedömning av den interna kontrollen

| Process | Övergripande bedömning | |
|---|---|---|
| | I år | Föregående år |
| Bokslutsprocessen |  |  |
| Inköps- och utbetalningsprocessen (inkl projektprocessen) |  |  |
| Intäktprocessen |  |  |



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

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

04

Bilaga -
nyhetesuppdatering



Uppdateringar och förtydliganden i RedR 1

RedR1 - Skatt

- ▶ I K3 definieras aktuell skatt som inkomstskatt på årets skattepliktiga resultat (29.4 K3), i praktiken vad vi brukar kalla för bolagsskatt om det gäller ett aktiebolag. RedR 1 förtydligar sedan tidigare att aktuell skattefordran eller skatteskuld är inkomstskatt minskad med betalad preliminär skatt. Andra skatter ska i K3 redovisas i posten Övriga skulder.
- ▶ I 2024 års uppdatering av RedR 1 har FAR utvecklat resonemanget om avräkning av preliminär skatt. Företaget betalar den debiterade preliminärskatten i en klumpsumma varje månad, som inte är fördelad på vad som gäller inkomstskatt eller vad som gäller andra skatter. Företag som tillämpar K3 måste dock göra en sådan fördelning av den betalade preliminärskatten i bokslutet, mellan inkomstskatter och andra skatter.

RedR1 - Kassaflödesanalys

- ▶ Sista posten under *Den löpande verksamheten* i kassaflödesanalysen är Betald inkomstskatt. Liksom tidigare säger RedR 1 att här ska bara betalningar av inkomstskatt ingå, inte betalningar av andra skatter. I 2024 års uppdatering av RedR 1 har FAR förtydligat att fördelningen av företagets skattebetalningar mellan inkomstskatter och andra skatter ska göras på samma sätt som i balansräkningen (se punkt ovan om Skatter).
- ▶ **Upplysningar till kassaflödesanalysen (större företag)**
- ▶ Upplysning enligt 7.18-21 K3. RedR 1 har innehållit ett undantag som med innebörden att företag fick klassificera koncernkonto som likvida medel enbart i juridisk person, alltså inte i koncernredovisningen. I 2024 års uppdatering av RedR 1 har FAR tagit bort undantaget så att koncernkonto ska ingå i likvida medel även i koncernredovisningen.

Uppdateringar och förtydliganden i RedR 1 och RedR 3

RedR1 - Noter

- ▶ **7.65 Dotterföretag och vissa andra företag (större företag)**
- ▶ Upplysning enligt 5 kap. 29-30 § ÅRL. RedR 1 har innehållit ett undantag från upplysningskravet för indirekta innehav i årsredovisning för juridisk person, men i koncernredovisningen måste upplysningen lämnas. FAR anser att undantaget saknar lagstöd i ÅRL. I 2024 års uppdatering av RedR 1 har FAR därför tagit bort undantaget för juridisk person, som nu alltså ska lämna uppgifter även om indirekta innehav.
- ▶ **7.109 Upplysningar till kassaflödesanalysen (större företag)**
- ▶ Upplysning enligt 7.18-21 K3. RedR 1 har innehållit ett undantag som med innebörden att företag fick klassificera koncernkonto som likvida medel enbart i juridisk person, alltså inte i koncernredovisningen. I 2024 års uppdatering av RedR 1 har FAR tagit bort undantaget så att koncernkonto ska ingå i likvida medel även i koncernredovisningen.

RedR3 - Redovisning av ställda säkerheter

- ▶ I 2024 års uppdatering av RedR 2 har FAR lagt till ett förtydligande om minoritetsintressen, att upplysningen ska avse hela beloppet för tillgångar och skulder som skulle tas bort ur koncernredovisningen om säkerheten tas i anspråk.

CSRD

CSRD-arbete inom Stockholms Stadshus

- ▶ Stockholms stadshus kommer att upprätta en rapport för hela koncernen. Den dubbla väsentlighetsanalysen och gap-analysen är färdiga och har godkänts av styrelsen. EY kommer i ett första steg att under hösten granska dessa och lämna återkoppling till bolaget.