



S:t Erik Markutveckling AB Årsbokslut 2024

Februari 2025

Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
S:t Erik Markutveckling AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av S:t Erik Markutveckling AB på 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 årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

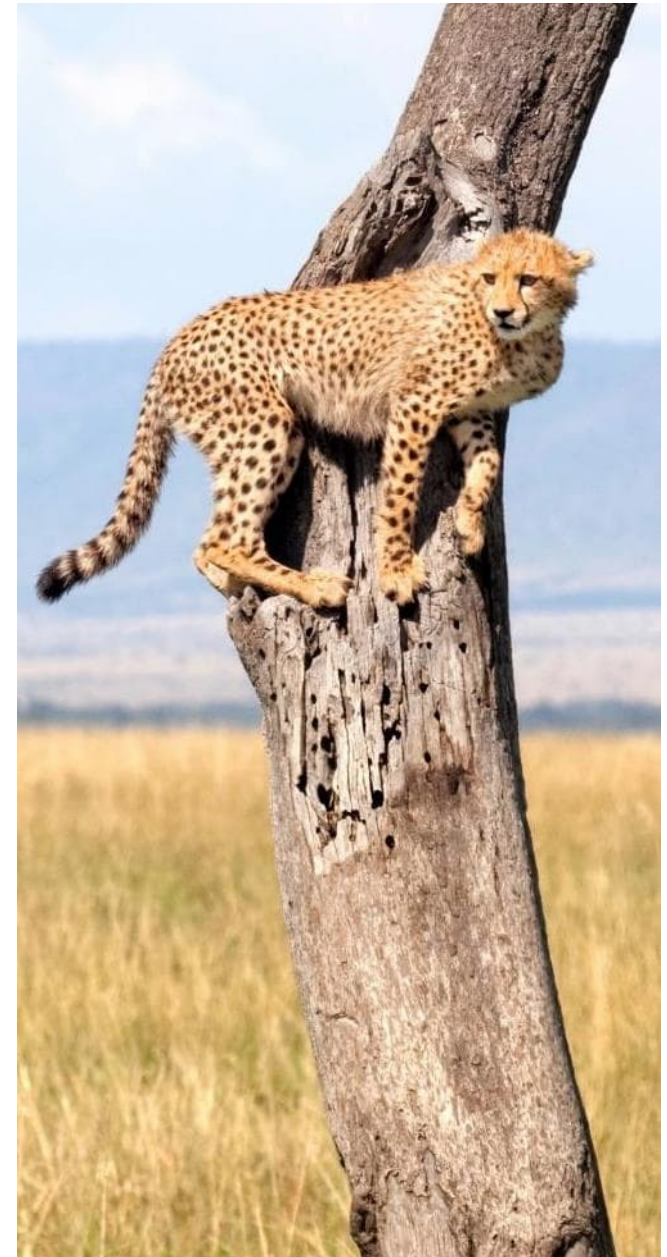
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén



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.

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 årsredovisningarna 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 för samtliga bolag.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●	E/T

●	Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
●	Processen kan förbättras
●	Bedöms tillfredsställande

Agenda



CONTENTS

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

01

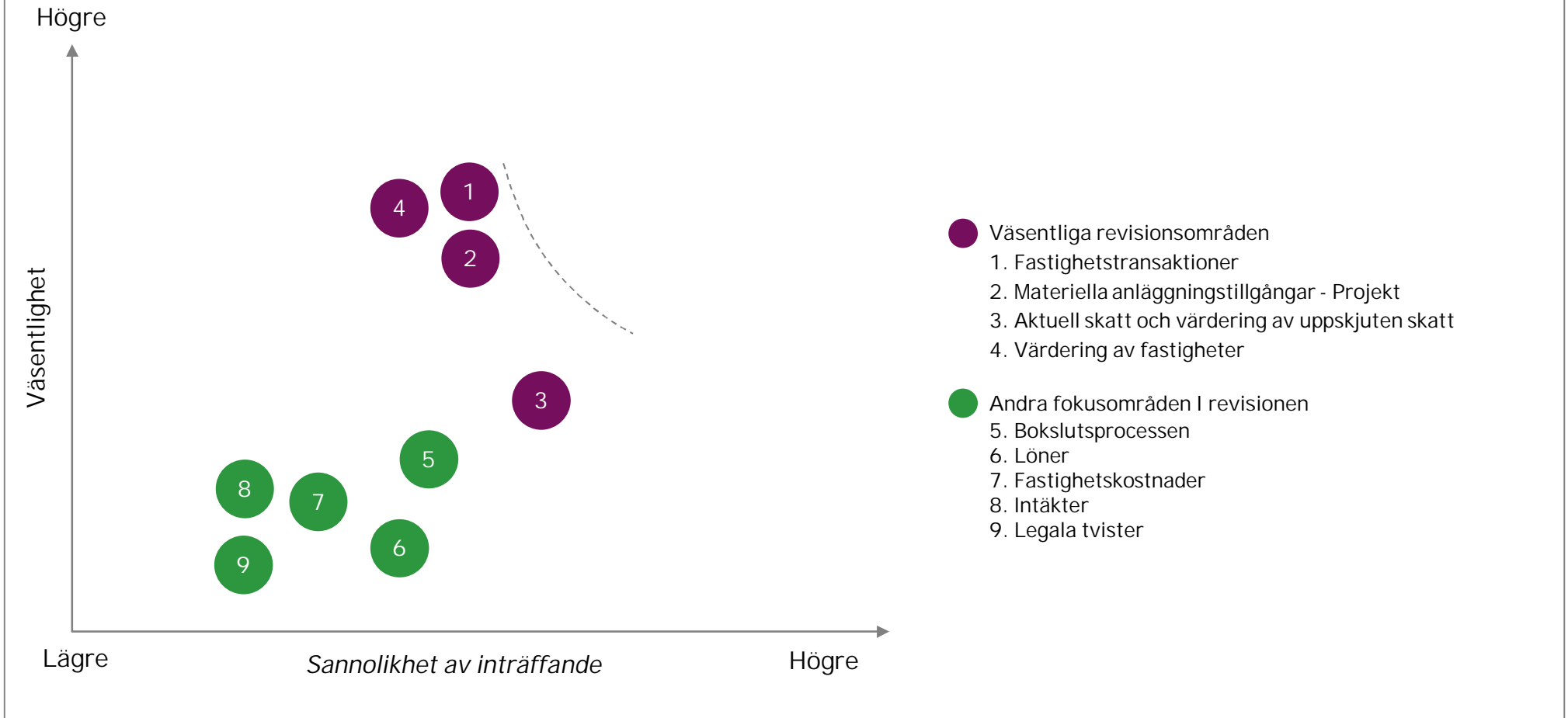
Riskbedömning och
fokusområden



Riskbedömning och fokusområden

Riskbedömning

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 lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



03

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	239 506	310 562	- 71 056	-23%
Driftskostnader	-139 780	-135 891	-3 889	-3%
Reparations- & underhållskostnader	-12 479	-13 042	563	-4%
Driftsnetto	87 247	161 629	-74 382	-46%
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-63 858	-57 598	5 152	-9%
<i>Varav avskrivningar övervärden</i>	<i>-13 076</i>	<i>-11 925</i>	<i>4 276</i>	<i>-36%</i>
Personalkostnader	-11 020	-12 307	1 287	10%
Rörelseresultat	12 369	91 724	-108 489	-197%
Resultat från finansiella poster	-46 379	-32 191	-14 188	44%
Resultat efter finansiella poster	-34 010	59 533	-194 677	-327%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	-101 134	0	-101 134	100%
Mottagna koncernbidrag	63 000	0	63 000	100%
Lämnade koncernbidrag	0	-658 399	-658 39	-100%
Årets resultat före skatt	-72 144	-598 866	526 722	-88%
Total skattekostnad	112 305	-1 252	113 557	-9070%
Årets resultat	40 161	-600 118	640 279	-107%

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 239,5 mkr (310,6 mkr) och har minskat med 71 mkr, eller -23%, jämfört med samma period föregående år. Minskningen av intäkterna på koncernnivå beror främst på att Grosshandlarvägen sålt två fastigheter under året, Postgården 2 och Postgården 4. Försäljningen medförde en minskning av arrende- och hyresintäkter om 36 mkr. Utöver detta har hyresintäkterna i Fastighets AB Gjutmästaren minskat med 35 mkr till följd av att bolaget fått tomställa majoriteten av fastigheten till följd av större ombyggnadsprojekt.
Driftskostnader	Driftkostnaderna uppgår till -139,8 mkr (-135,9 mkr) för perioden och har ökat med ca 3,9 mkr, eller 3% jämfört med samma period föregående år. Vi kan se en generell ökning av övriga externa kostnad för en majoritet av dotterbolagen. Bland annat noterar vi en större ökning av externa övriga kostnader i Gjutmästaren, kopplat till bland annat ersättningar till hyresgäster till följd av tomställning samt ökade kostnader för bevakning, vilket bedöms rimligt.
Nedskrivningar anläggningstillgångar	Nedskrivning av anläggningstillgångar är kopplat till utrangeringar. Dessa uppgår till -11,4 mkr (0 mkr). Huvudsakligen är förändringen kopplat till utrangeringar i Fastighets AB Gjutmästaren. Då ett stort projekt är pågående i fastigheten för tillfället är utrangeringar förväntat, då ombyggnation sker och fastigheten kommer användas till annat ändamål.
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	Vid försäljning av fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4 uppstod en reavinst om 486 mkr i den legala enheten som avyttrade fastigheterna. På koncernnivå uppgår resultatet av försäljningen till -101 mkr med hänsyn till koncernmässiga övervärden.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -46,4 mkr (-32,5 mkr), vilket är en ökning med 14 mkr, eller 44% jämfört med samma period föregående år. Ökningen är hänförlig till att St Erik Markutveckling skuld till koncernkontot har ökat under året vilket orsakat en högre intern räntekostnad.
Lämnade koncernbidrag	Föregående år lämnade ett koncernbidrag med hänsyn till nämnda försäljning av fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4. Skattemässigt redovisade nämnda försäljning föregående år då avtalet tecknades 2022. Redovisningsmässigt redovisas försäljningen under 2024 när fastigheterna frånträdde till köparen. I år har bolaget mottaget ett koncernbidrag om 63 mkr. Koncernbidragen förväntas fluktuera mellan åren vilket beror på hur mycket koncernbidrag Stockholm Stad vill erhålla från SEM samt hur mycket som SEM lämnar/erhåller från dotterbolagen.
Total skattekostnad	Aktuell skatt uppgår till -354 tkr (-6 382 tkr) vilket innebär en minskning om 6 mkr eller -94%. Skatten är hänförlig till St Erik markutvecklings skatt på resultat. Vi noterar en skatteskuld vilket är enligt förväntan utifrån tidigare år.

Balansräkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 449 207	2 976 117	-526 910	18%
Finansiella anläggningstillgångar	13 559	9 918	3 641	37%
Omsättningstillgångar	120 194	168 402	-48 208	-29%
Summa tillgångar	2 582 960	3 154 437	-471 477	-18%
Eget kapital	408 767	368 604	40 163	11%
Avsättningar	220 428	329 186	-108 758	-33%
Koncernkonto, internbanken	1 859 010	1 602 372	256 638	16%
Kortfristiga skulder	1 953 756	2 456 647	-502 882	-20%
Summa skulder och eget kapital	2 582 960	3 154 437	-571 477	-18%

Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	De materiella anläggningstillgångarna uppgår till 2,4 mkr (3 mkr), vilket innebär en minskning om 18%. Förändringen är främst hänförlig till försäljning av fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4. Utöver detta har pågående nyanläggningar ökat med 185 mkr vilket är hänförligt till ett stort ombyggnadsprojekt i Gjutmästaren där ett idrottscentrum utvecklas etappvis. Slutligen har posten minskats med årets avskrivningar.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår till 120 mkr (168 mkr), vilket är en minskning om ca 48 mkr, eller -29% jämfört med 2023-12-31. Minskningen är främst hänförlig förändring av fordringar kopplat till koncernbidrag.
Avsättningar	Avsättningar uppgår totalt till 220 mkr (329 mkr), vilket är en minskning med 109 mkr, eller -33% jämfört med 2023-12-31. Förändringen förklaras av minskad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som minskat.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till 1 859 mkr (1 602 mkr) mkr, vilket är en ökning med 256 mkr, eller ca 16% jämfört med 2023-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till 94,7 mkr (854 mkr), vilket är en minskning med 759,5 mkr, eller -47% jämfört med 2023-12-31. Förändringen är hänförlig till försäljningen av fastigheterna Postgården 2 och Postgården 4 och regleringar av poster kopplade till nämnda försäljning.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

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). Inga nedskrivningsbehov identifierades under 2024.	<ul style="list-style-type: none">Beskrivning av vår bedömning
Försäljning	<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

Summering av noterade avvikelser



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

03

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktprocessen	• ET	ET	ET	Grön	ET
Inköpsprocessen	• ET	ET	ET	Gul	ET
Bokslutsprocessen	• ET	ET	ET	Röd	ET

- = 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

04

Nyheter



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)
- Uppllysning 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 Uppllysningar till kassaflödesanalysen (större företag)
- Uppllysning 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.

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