



# Stockholms Stadshus AB

Rapportering av revision per den  
31 december 2020

Styrelsemöte den 22 mars 2021



22 mars 2021

Styrelse och VD i Stockholms Stadshus AB

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av årsbokslutet i Stockholms Stadshuskoncernen ur ett koncernperspektiv.

Den 11 mars 2021 har vi tillsammans med lekmannarevisorerna och revisionskontorets sakkunniga biträden haft slutrevisionsmötet med bolagets ledning (VD, vice VD och ekonomichef). I denna styrelseversion av rapporten sker en mer sammanfattande rapportering. Det finns även mer detaljerade revisionsrapporter per bolag.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse för moderbolagets och koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Tidigare under året har vi avrapporterat granskning av koncernbolagens delårsbokslut per augusti 2020 samt rutiner och intern kontroll.

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

Med vänlig hälsning

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

Rebecca Ersryd  
Auktoriserad revisor

# Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

---

## Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

- Läsa och granska innehållet i årsredovisning och koncernredovisning
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

## Slutsatser

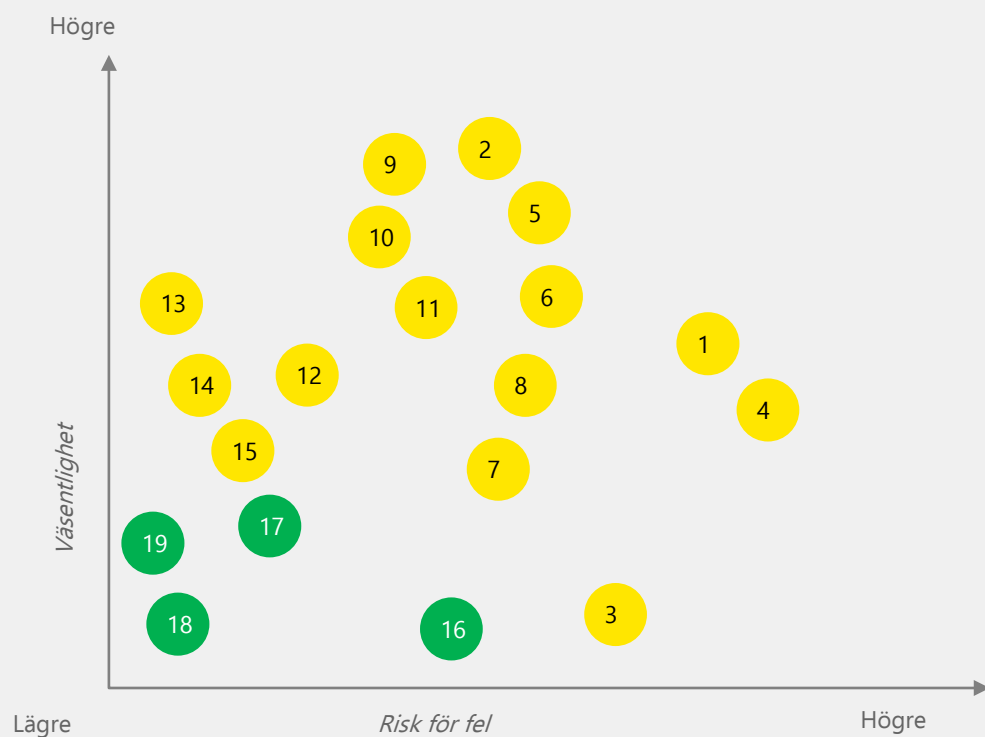
Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

# Riskbedömning och fokusområden Koncernen

## Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



- Övriga finansiella risker (medel)
  - 1 Konsolidering och finansiell rapportering
  - 2 Värdering av tillgångar
  - 3 Uppskjuten skatt
  - 4 Lagstiftning begränsning avdragsrätt räntor
  - 5 Investeringar
  - 6 Bokslutsprocessen
  - 7 Löner
  - 8 Inkomstskatt
  - 9 Inköp
  - 10 Intäktsredovisning
  - 11 IT –säkerhet
  - 12 Legala tvister
  - 13 Ägardirektiv
  - 14 Väsentliga avtal
  - 15 ABLs regler för skyddet av Bolagets eget kapital
- Övriga finansiella risker (låg)
  - 16 "Allvillagen"
  - 17 Kortfristiga fordringar
  - 18 Kortfristiga skulder
  - 19 Likvida medel

# Intern kontroll

Område	Noteringar
<b>Generellt om den interna kontrollmiljön</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vid granskning av den interna kontrollen har inga områden noterats som "röda". De rekommendationer som har lämnats tidigare år är i stort sett oförändrade. De förbättringsområden som finns är av blandad karaktär, så som investeringsprocessen, bokslutsprocessen, IT osv. De brister som har noterats bedöms inte vara av den karaktären att risk för väsentliga fel föreligger i den finansiella rapporteringen och kompletterande granskningsåtgärder har genomförts i de fall där så bedömts erforderligt.</li></ul>

# Sammanställning av rekommendationer

Bolag	2017-12-31	2018-08-31	2018-12-31	2019-08-31	2019-12-31	2020-08-31	2020-12-31
Stockholms Stadshus AB (MB)	0	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	1	0	1	0	0	0	0
Stockholmshem	1	1	1	2	0	0	0
Familjebostäder	1	3	3	3	1	1	1
Micasa	2	1	2	1	1	2	1
Stockholm Globe Arena	0	0	0	0	0	0	0
SISAB	2	2	1	1	2	1	1
St. Erik Markutveckling	0	0	0	0	0	0	0
Stokab	0	0	0	0	0	0	0
Stockholms Vatten	9	5	4	4	3	3	3
Stockholms Hamnar	0	2	1	1	1	1	1
Stockholm Parkering	0	0	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	0	0	0	0	0	0	0
Kulturhuset Stadsteatern	2	0	1	0	0	0	0
Stockholm Business Region	0	0	0	0	0	0	0
St. Erik Livförsäkring	0	1	0	1	1	1	1
St. Erik Försäkring	1	1	0	1	1	1	1
<b>Stockholms Stadshus koncernen</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
<b>Bedömning på övergripande nivå av koncernbokslutet och bolagens bokslut 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Årsboksluten för moderbolaget och koncernen bedöms ge en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning för 2020.</li><li>▶ Dotterbolagens revisorer har bedömt att resultat och ställning i dotterbolag och underkoncerner ger en rättvisande bild av resultat och ställning inom ramen för sina uppdrag.</li></ul>
<b>Koncernredovisningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi bedömer att koncernredovisningen är upprättad i enlighet med god redovisningssed.</li><li>▶ Uppskjuten skatt redovisas till 20,6 %. För periodiseringsfonder tillämpas den skattesats som bör användas beroende på när avsättning har gjorts, vilket är i enlighet med gällande skatteregler.</li><li>▶ Koncernredovisningen bedöms vara upprättad i enlighet med god redovisningssed.</li></ul>
<b>Effekter av covid-19</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Koncernens intäkter och rörelseresultat är i nivå med föregående år. Bostadsbolagen har endast i ringa omfattning påverkats av covid-19. De bolag som främst har påverkats är Stockholms Hamn vars passagerartrafik väsentligen har minskat och Stockholms Parkering vars intäkter från besöksparkering kraftigt har minskat. Globe Arena och Kulturhuset Stadsteatern har haft begränsat med evenemang/föreställningar under året vilket medfört lägre intäkter.</li><li>▶ Koncernens bokförda eget kapital uppgår till drygt 60 miljarder kr per bokslutsdagen.</li></ul>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
<b>Avdragsrätt för räntor</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ För koncernens bolag gällde tidigare att endast en begränsad del av räntekostnaderna var avdragsgilla. Bolagen har i flera instanser bestridit detta men under 2020 meddelade Högsta Förvaltningsdomstolen att prövningstillstånd inte ges. Bolagen hade reserverat för eventuellt ej avdragsgilla räntekostnader och utfallet har därmed ej påverkat räkenskaperna för 2020.</li><li>▶ Från och med januari 2019 infördes nya regler om ränteavdragsbegränsningar och koncernens bolag bedömer att samtliga räntekostnader är avdragsgilla. Vi uppmanar Stockholms stadshus AB och koncernbolagen att fortsatt yrka öppet avdrag i och med att regelverket är nytt och det råder viss osäkerhet i frågan.</li></ul>
<b>Värdering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Värderingar av fastigheter har skett i fastighetsbolagen. Vissa nedskrivningar har skett, bl a med 69 mkr (exklusive Vällingby City) i Svenska Bostäder (8 projekt) och 33 mkr i Stockholmshem (3 pågående projekt), 9 mkr SISAB.</li><li>▶ Vällingby City - Försäljningsprocess initierades i slutet av 2019 men har tillfälligt pausats. Under 2020 har en värdering gjorts av Vällingby City som visade att nedskrivningsbehov förelåg om 200 mkr, detta har redovisats i bokslutet per 2020-12-31. Värdeminskningen förklaras av att marknadens avkastningskrav har ökat på denna typ av fastigheter.</li></ul>



# Koncernredovisning

Sammanställning resultat	År 2020	År 2019
Summa underkoncernernas samt övriga bolags resultat	1 776	2 224
Utdelning	-13	-53
Utdelning - intressebolag	-425	-428
Realiserad reavinst/-förlust i koncern	-13	14
Av-/nedskrivningar på koncernmässiga övervärden i dotterbolag	-25	-25
Interna reavinster	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag efter skatt (Mässan och Stockholm Exergi)	267	131
Omvärdering skatter – ändrad skattesats	-1	0
Koncerninterna intäkter/pågående projekt	0	-6
<b>Koncernens resultat, beräknat</b>	<b>1 566</b>	<b>1 857</b>

# Summering av noterade avvikelser

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar/(minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda ej korrigerade avvikelser</b>	
<hr/>	
<b>Bedömda ej korrigerade avvikelser</b>	<b>33</b>
Stockholm Vatten och Avfall – redovisade avskrivningar 2020 (bedömda avskrivningar)	
<hr/>	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>33</b>
<hr/>	
Skatteeffekt	-7
<hr/>	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>26</b>
<hr/>	

**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.**

**@2020 Ernst & Young AB.**

**All Rights Reserved.**

**[ey.com/se](https://ey.com/se)**