



Stockholms Stadshus AB

Rapportering av granskning av
delårsbokslut per T2 2019 och intern
kontroll

Stockholm den 14 oktober 2019

11 oktober 2019

Styrelse och VD i Stockholms Stadshus AB

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen och koncernredovisningen för Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2019. 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 översiktliga granskning av delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

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

Med vänlig hälsning

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört översiktlig granskning av delårsbokslutet samt intern kontroll i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Inga återstående aktiviteter

Slutsatser

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med K3.

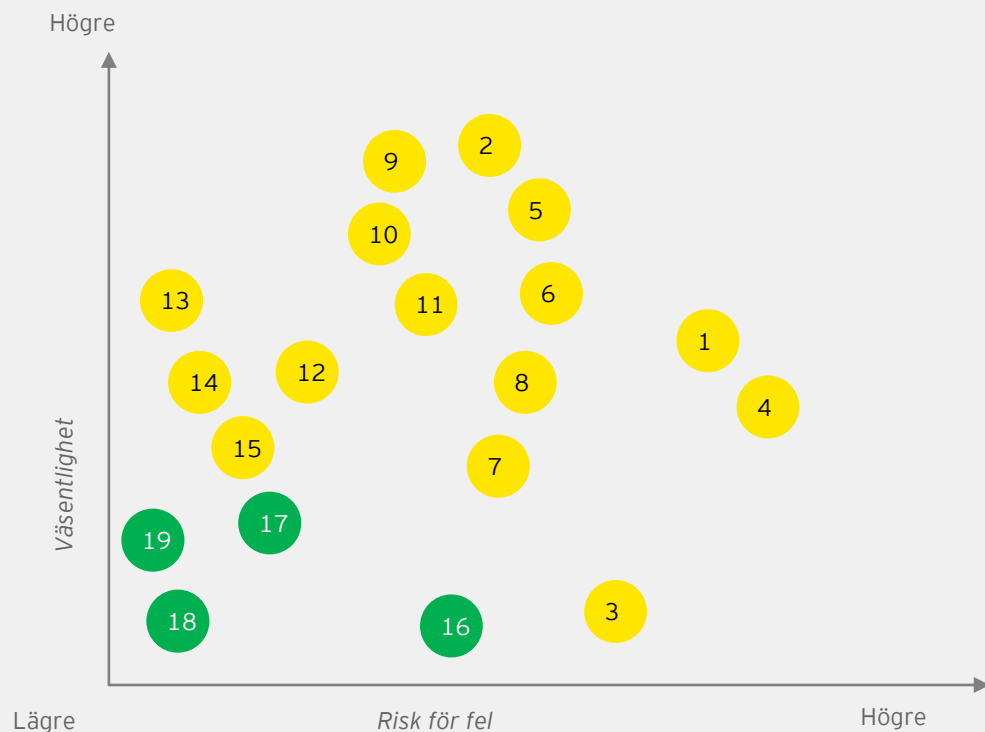
Vår granskning av rutiner och intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister. Vi lämnar ett antal rekommendationer som förslag till förbättringar.

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

Övergripande kommentarer på väsentliga områden för koncernen

Område	Iakttagelser och kommentarer
Skatt	▶ Förvaltningsdomstolen har beslutat om avslag för avdrag för räntekostnader för åren 2014 och 2015. Tretton bolag berörs och beloppet som nekas uppgår till närmare 1,3 miljarder, vilket motsvarar en skattekostnad om 280 mkr. Besluten har överklagats av bolagen och beslut väntas under hösten. ▶ För åren 2014-2018 har bolagen följt SKVs och Förvaltningsdomstolens beslut i bokföringen även om Staden och bolagen inte delar bedömningen. ▶ Från 1 januari 2019 gäller nya regler för avdragsrätt på räntekostnader. Huvudregeln är att 30% av ett bolags rörelseresultat (EBITDA) får dras av. Moderbolaget har gjort en översiktlig bedömning av koncerneffekter av det nya regelverket i samband med delårsbokslutet. Bedömningen är att koncernen inte kommer att påverkas i väsentlig omfattning 2019. En schablonbeskattning om 21,4 procent har redovisats på resultatet för delårsperioden. ▶ Uppskjuten skatt har redovisats baserat på när den bedöms kunna nyttjas. För merparten av bolagen har 20,6 % tillämpats vilket är den skattesats som blir aktuell från och med 2021.
Värderingsfrågor	▶ Värdering av fastigheter och andra tillgångar görs i samband med årsbokslutsarbetet. Det har inte framkommit några indikationer på väsentliga nedskrivningsbehov i samband med den översiktliga granskningen av T2.

Sammanställning av rekommendationer

Bolag	2016-08-31	2016-12-31	2017-08-31	2017-12-31	2018-08-31	2018-12-31	2019-08-31
Stockholms Stadshus AB (MB)	0	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	4	0	1	1	0	1	0
Stockholmshem	1	0	1	1	1	1	2
Familjebostäder	0	0	1	1	3	0	3
Micasa	0	0	1	2	1	2	1
Stockholm Globe Arena	0	1	0	0	0	0	0
SISAB	3	3	5	2	2	1	1
St. Erik Markutveckling	0	0	0	0	0	0	0
Stokab	0	0	0	0	0	0	0
Stockholms Vatten	6	6	9	9	5	4	4
Stockholms Hamnar	4	3	3	0	2	1	1
Stockholm Parkering	2	2	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	3	0	0	0	0	0	0
Stockholms Stadsteater	2	1	3	2	0	1	0
Stockholm Business Region	2	0	0	0	0	0	0
St. Erik Livförsäkring	4	4	1	0	1	0	1
St. Erik Försäkring	0	0	4	1	1	0	1
Stockholms Stadshus koncernen	31	20	28	19	17	11	14

Investeringar (gäller bostadsbolagen, SISAB, Micasa, Stockholm Vatten, Stokab, SGAF, Stockholms Hamn)

Investeringar - Kontroller	Svebo	SH	FB	Micasa	S.Vatten	Stokab	SGAF	S Hamn	SISAB
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.	●	●	●	●	●	●	●	●	●
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.	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Summering av noterade avvikelser

Avvikelse/effekt	Korrigerig ökar/(minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda ej korrigerade avvikelser	
ST Erik Livförsäkring - Felaktig periodisering avseende kostnader	12
Bedömda ej korrigerade avvikelser	
Inga	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	12
Skatteeffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	12

Aktuell regelverksutveckling

Nya skatteregler

Gäller från och med 1 januari 2019

- ▶ Rätten till avdrag för negativt räntenetto begränsas till som mest 30 % av företagets skattepliktiga resultat före avskrivningar, EBITDA. Detta gäller räntor på både interna och externa lån. Om det negativa räntenettet är mindre än 5 miljoner kronor medges dock fullt avdrag för räntor.
- ▶ Bolagsskatten sänks i två steg till 20,6 % från 2021
- ▶ Ändrade regler om värdeminskningssavdrag för hyreshus. Utöver ordinarie avdrag för värdeminskning får ytterligare 12 procent av byggnadens anskaffningsvärde dras av under en sexårsperioden från det att hyreshuset byggts klart.

Tidplan för kommunikation

2019

2020

Apr

Maj

Juni

Juli

Aug

Sept

Okt

Nov

Dec

Jan

Feb

Mars

Revisionsplanering

April	Koncerninstruktion
Maj	Planeringsmöten dotterbolagen med lekmannarevisorerna
Juni	Presentation av revisionsplaner dotterbolagen Koncernplaneringsmöte med alla dotterbolagsrevisorer
Augusti	Planeringsmöte moderbolaget

Granskning

Sept	Granskning av T2 och löpande granskning
Okt	Höstmöte granskning av T2 och löpande granskning av rutiner
Okt	Avrapportering av granskning av T2 och intern kontroll till koncernstyrelsen
Jan	Granskning av koncernbolagens årsbokslut
Feb	Slutrevisionsmöte moderbolaget
Feb	Granskning av årsredovisning
Feb	Avrapportering av granskning av årsbokslutet till koncernstyrelsen
Mars	Granskning av händelser efter balansdagen
Mars	Signering av Årsredovisning

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.

@2018 Ernst & Young AB.

All Rights Reserved.

ey.com/se