



Stockholms Stadshus AB

Rapportering av revision per den
31 december 2019

Styrelsemöte

Stockholm den 2 mars 2020

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.

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 2019. Tidigare under året har vi avrapporterat granskning av koncernbolagens delårsbokslut per augusti 2019 samt rutiner och intern kontroll.

Mer detaljerade revisionsrapporter finns framtagna per bolag.

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

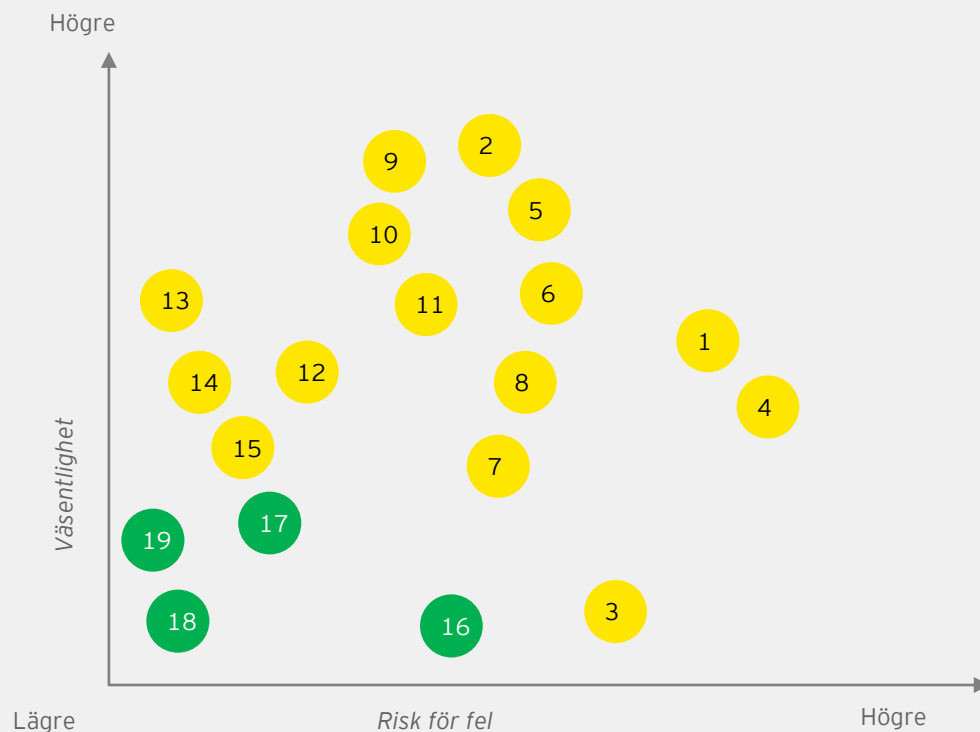
Vi har i vår revision till dags datum inte noterat några väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad 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
Generellt om den interna kontrollmiljön	▶ Vid granskning av den interna kontrollen har inga områden noterats som "röda". Några rekommendationer har åtgärdats sedan granskningen av delårsbokslutet och intern kontroll. 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 och kompletterande granskningsåtgärder har genomförts i de fall där så bedömts erforderligt.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
Bedömning på övergripande nivå av koncernbokslutet och bolagens bokslut 2019	▶ Årsboksluten för moderbolaget och koncernen bedöms ge en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning för 2019. ▶ 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.
Koncernredovisningen	▶ Vi bedömer att koncernredovisningen är upprättad i enlighet med god redovisningssed. ▶ Omräkning av uppskjuten skatt har gjorts till antingen 21,4 % eller 20,6 % beroende på när skatten bedöms bli aktuell. För periodiseringsfonder tillämpas 22 % i enlighet med gällande skatteregler. ▶ Koncernredovisningen bedöms vara upprättad i enlighet med god redovisningssed.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
Avdragsrätt för räntor	Skatteverket har tidigare granskat Stockholms stads bolagskoncerns hantering av avdragsrätt för räntekostnader. Stadshuskoncernens bolag har under åren 2014-2018 lämnat ett öppet yrkande om fullt avdrag för räntekostnader men i räkenskaperna har 37-63 % av räntekostnaderna reserverats utifrån den bedömning som gjorts av Skatteverket i dess myndighetsbeslut. Kammarrätten har under 2019 avslagit överklagandet rörande avdragsrätt för räntor för åren 2014 och 2015. I och med att kostnaderna finns reserverade sedan tidigare år medför detta ingen ytterligare belastning i resultaträkningen under år 2019. Från och med 1 januari 2019 har nya regler om ränteavdragsbegränsningar trätt i kraft. Det rör sig dels om generella regler och dels om riktade regler som gäller för vissa skuldförhållanden mellan bolag inom en intressegemenskap. Tidigare gällde att kommunala bolag endast fick avdrag för sina räntekostnader till kommunen om de kunde visa att skuldförhållandet mellan kommunen och det kommunala bolaget var huvudsakligen (75 %) affärsmässigt motiverat. Såväl Skatteverket som förvaltningsdomstolarna har varit restriktiva med att medge avdrag enligt dessa regler. Från den 1 januari 2019 gäller att avdrag ska medges om inte skuldförhållandet uteslutande eller så gott som uteslutande (90-95 %) har uppkommit för att intressegemenskapen ska få en väsentlig skatteförmån. Skatteverkets möjligheter att vägra avdrag har således begränsats. Det finns dock en särskild regel som gäller skuldförhållanden som har uppkommit i samband med förvärv av delägarretten från ett bolag inom intressegemenskapen. För att avdrag för räntekostnader på sådana lån ska medges krävs även att förvärvet är väsentligen (ca 40 %) affärsmässigt motiverat. Skatteverket kan fortsatt neka avdrag enligt de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna. Dessa regler innebär i korthet att bolag som har ett negativt räntenetto får avdrag med högst ett belopp som motsvarar 30 procent av skattemässigt EBITDA. I bokslutet för 2019 har de nya reglerna beaktats. Stockholms Stadshus AB har bedömt att tidigare begränsningsregler inte ska påverka skatteberäkningarna efter införandet av de nya reglerna. Även EYs skattejurister bedömer att det är sannolikt att bolagskoncernen har rätt till avdrag enligt de nya begränsningsreglerna utan ytterligare begränsningar enligt tidigare regelverk. Vi uppmanar Stockholms stadshus AB och koncernbolagen att yrka öppet avdrag i och med att regelverket är nytt och det råder viss osäkerhet i frågan.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
Värdering av tillgångar i koncernen	▶ Värderingar av fastigheter har skett i fastighetsbolagen. Vissa nedskrivningar har skett, bl a med ca 50 mkr i Svenska Bostäder (5 fastigheter) och ca 25 mkr i Stockholms hem. Återföring av nedskrivningar har samtidigt skett med ca 36 mkr för fastigheter i Svenska Bostäder där nedskrivningsbehovet minskat. ▶ Vällingby City - värdering visar att bokfört värde även fortsatt är relevant. Försäljningsprocess av Vällingby City är initierad. ▶ Övriga värderingar - bl a Stokab och Parkering- inga nedskrivningsbehov identifierade.

Koncernredovisning

Sammanställning resultat	År 2019	År 2018
Summa underkoncernernas samt övriga bolags resultat	2 224	1 556
Utdelning	-53	-13
Utdelning - intressebolag	-428	-401
Realiserad reavinst i koncern	14	20
Av-/nedskrivningar på koncernmässiga övervärden i dotterbolag	-25	-27
Interna reavinster	-	-1
Resultat från andelar i intresseföretag efter skatt (Mässan och Stockholm Exergi)	131	472
Omvärdering skatter - ändrad skattesats	0	4
Koncerninterna intäkter/pågående projekt	-6	-13
Koncernens resultat, beräknat	1 857	1 596

Summering av noterade avvikelser

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar/(minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda ej korrigerade avvikelser	
Stockholm Vatten och Avfall - redovisade avskrivningar 2019 (avser tidigare år) (bedömda avskrivningar)	24
Bedömda ej korrigerade avvikelser	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	24
Skatteeffekt	-5
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	19

Sammanställning av rekommendationer

Bolag	2016-12-31	2017-08-31	2017-12-31	2018-08-31	2018-12-31	2019-08-31	2019-12-31
Stockholms Stadshus AB (MB)	0	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	0	1	1	0	1	0	0
Stockholmshem	0	1	1	1	1	2	0
Familjebostäder	0	1	1	3	3	3	1
Micasa	0	1	2	1	2	1	1
Stockholm Globe Arena	1	0	0	0	0	0	0
SISAB	3	5	2	2	1	1	2
St. Erik Markutveckling	0	0	0	0	0	0	0
Stokab	0	0	0	0	0	0	0
Stockholms Vatten	6	9	9	5	4	4	3
Stockholms Hamnar	3	3	0	2	1	1	1
Stockholm Parkering	2	0	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	0	0	0	0	0	0	0
Stockholms Stadsteater	1	3	2	0	1	0	0
Stockholm Business Region	0	0	0	0	0	0	0
St. Erik Livförsäkring	4	1	0	1	0	1	1
St. Erik Försäkring	0	4	1	1	0	1	1
Stockholms Stadshus koncernen	20	28	19	17	14	14	10

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