

# Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) Årsbokslut 2023

Februari 2023



VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB.

Vår revision är anpassad till företagets verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Camilla Norell & Åsa Felton

# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2023. Revisionen har omfattat granskning av bolagets resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.




### Följande aktiviteter kvarstår:




- Inhämta underlag för granskning av händelser efter balansdagen
- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska årsredovisning
- Granska hållbarhetsredovisning
- Avge revisionsberättelse
- Avge yttrande för hållbarhetsredovisningen

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- Vi har i vår revision till dags datum inte noterat några väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen 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.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet					

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



# CONTENTS

## Agenda

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

# 01

Riskbedömning och  
fokusområden

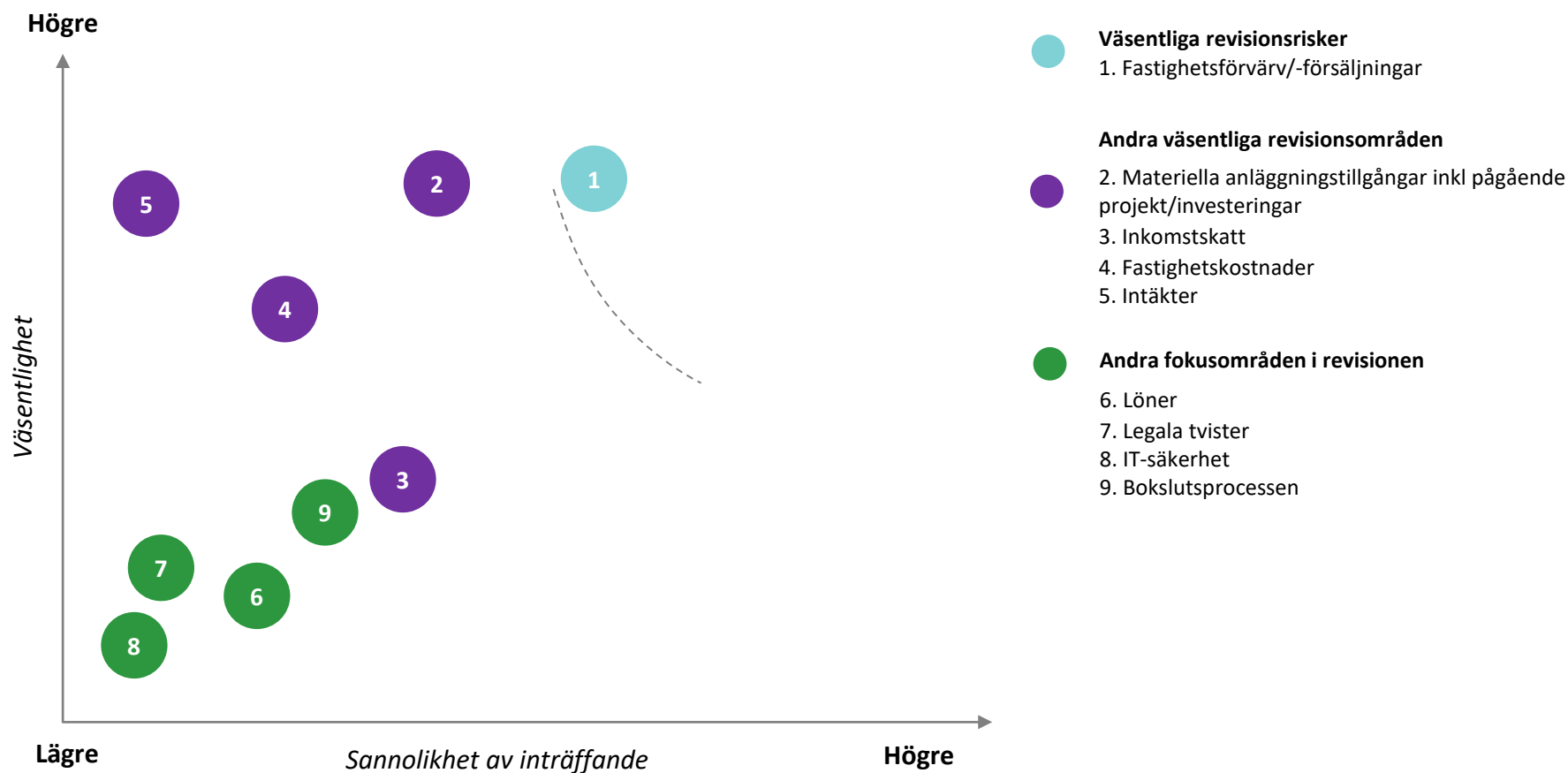


# Revisionsrisk

## Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen för 2023. 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:



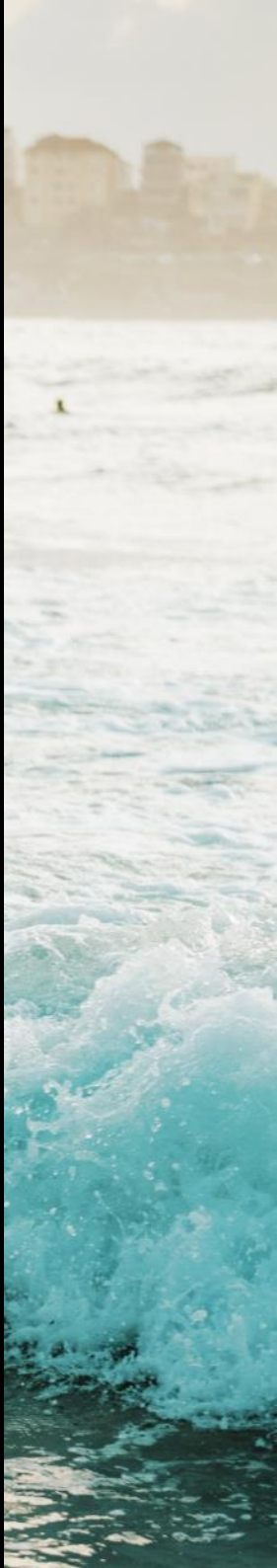
# Kommentarer kring väsentliga fokusområden och bedömningsposter

Område	Kommentar
Resultat från fastighetsförsäljningar (även försäljning av dotterbolag i juridisk enhet)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risken bedöms vara hänförlig till Värdering/Measurement baserat på att reavinsten är korrekt beräknad samt att avsättningar har gjorts för eventuella åtaganden kopplat till försäljningen.</li><li>• SISAB rapporterar ej konsoliderat koncernbokslut utan varje bolag för sig. Under detta räkenskapsår har inga fastighetstransaktioner genomförts.</li></ul>

# 02

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning





# Resultaträkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Skillnad mkr	Skillnad %
Intäkter	3 242	2 892	350	12%
Aktiverat arbete för egen räkning	39	36	3	8%
Driftkostnader	-802	-701	101	14%
Tomträttsavgälder	-177	-175	2	1%
Reparation och hyresgästanpassningar	-536	-544	-8	-1%
Fastighetsadministration och central administration	-320	-328	-8	-2%
<b>Driftnetto</b>	<b>1 446</b>	<b>1 180</b>	<b>266</b>	<b>23%</b>
Av- och nedskrivningar	-994	-963	-31	3%
Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	39	-39	-100%
Realisationsförlust vid försäljning anläggningstillgångar	-3	-62	-59	-95%
<b>Rörelseresultat</b>	<b>449</b>	<b>194</b>	<b>255</b>	<b>132%</b>
Resultat från finansiella poster	-412	-155	-257	166%
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>-2</b>	<b>-5%</b>
Bokslutsdispositioner	1	-100	-101	101%
Skatt	-11	7	-18	-257%
<b>Årets resultat</b>	<b>27</b>	<b>-54</b>	<b>81</b>	<b>-150%</b>

# Resultaträkningen

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna har ökat med 350 mkr eller 12 % mot tidigare år till 3 242 (2 892) mkr. Bolaget har budgeterat för ca 3 194 mkr. Drivande är framförallt ökningen i hyresintäkter vilket är kopplat till indexuppräkning (KPI) på knappt 11%.
Driftskostnader	Driftkostnader har också ökat med cirka 14 % mot föregående år och uppgår till 802 (701) mkr. Ökningen är främst hänförlig till högre kostnader för el 28 mkr, VA avgifter 17 mkr, taks-kottning 9 mkr och serviceavtal 10 mkr mot föregående år. Dessa kostnadshöjningar beror dels på inflation och dels på väderförhållanden där december 2024 t.ex. var mycket snörik.
Reparationer och hyresgästanpassningar	Posten ligger i linje med föregående år. Under året har vissa projekt fått en lägre produktionstakt samt att bolaget avvaktat med vissa reparationer.
Fastighetsadministration och central administration	Kostnaderna för administration har minskat med ca 8 mkr. Den största delen av minskningen avser kostnader för konsulter kopplade till försäljning av fastigheter som har gått ner då inga försäljningar genomfördes under 2023 jämfört med år 2022. Lönekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.
Av- och nedskrivningar	Byggnader och mark i balansräkningen är i linje med föregående år (0 % ökning). Posten avskrivningar är även den i linje med tidigare år och har ökat med 3 % då bolaget har haft en hög investeringstakt de senaste åren.
Resultat från finansiella poster	De finansiella kostnaderna uppgår till 413 mkr, vilket är en ökning med 257 mkr eller 166 % från föregående år. Detta är kopplat till högre räntekostnader checkräkning än tidigare period. Bolagets anläggningstillgångar finansieras i huvudsak genom upplåning via Stockholms stad. Detta sker löpande via bolagets checkräkningskonto i stadens koncernkontostruktur. Genomsnittsräntan för upplåningen under 2023 var 2,26% (0,84%). Skulden uppgår till 18,2 miljarder.
Skatt/bokslutsdispositioner	Total aktuell och uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till -10,7 mkr i år och en intäkt på 7,4 mkr föregående år. Årets bokslutsdispositioner uppgår till 0,9 mkr (100 mkr). Förändringen är hänförlig till mindre uppbokning av överavskrivningar.
Fastighetsförsäljningar	Under året har det inte skett några försäljningar av fastigheter.

# Balansräkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring mkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	4	6	-2	-33%
Materiella anläggningstillgångar	20 133	20 034	99	0%
Finansiella anläggningstillgångar	33	45	-12	-27%
Omsättningstillgångar	507	594	-87	-15%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 677</b>	<b>20 679</b>	<b>-2</b>	<b>0%</b>
Eget kapital	541	514	27	5%
Avsättningar och obeskattade reserver	301	301	-	0%
Kortfristiga skulder	19 835	19 864	78	0%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>20 677</b>	<b>20 679</b>	<b>-2</b>	<b>0%</b>

# Balansräkningen

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Bolaget har under året investerat ca 1 095 (1 805) mkr i pågående projekt. Aktiveringar av projekt uppgår till 1 204 (2 337) mkr, där de större aktiveringarna avser nybyggnation av skolor. De största pågående projekten är Hästhagsskolan (om- och nybyggnation), och Vasa Real (om- och nybyggnation).</p> <p>Bolagets investering i pågående projekt är ca 400 mkr lägre än prognos 2. Detta kopplas främst till ett antal förskolor har skjutits på framtiden eller är osäkra samt förskjutningar i ett antal större skolprojekt.</p>
Finansiella anläggningstillgångar	<p>Posten består främst av uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på fastigheterna. Bolaget skriver av ungefär lika mycket både skattemässigt och bokföringsmässigt varför skatteeffekten av den temporära skillnaden är liten.</p>
Omsättningstillgångar	<p>Omsättningstillgångarna har minskat med -87 mkr vilket till största delen avser moms.</p>
Eget kapital	<p>Posten har förändrats med årets resultat för år 2023.</p>
Avsättningar och obeskattade reserver	<p>Posten avser främst överavskrivningar som är hänförliga till maskiner och inventarier, vilka är oförändrade jämfört med föregående år.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder består främst av den koncerninterna checkräkningskrediten från Stockholms Stadshus AB där utnyttjat belopp i årsbokslutet uppgår till 18 285 (18 463) mkr. Beviljat kreditutrymme uppgår till 21 300 mkr.</p> <p>I posten återfinns även leverantörsskulder och förutbetalda periodiserade intäkter.</p>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>Nedskrivningsprövning görs av bolaget i T3. Värderingar görs på portföljnivå och totalt finns stort övervärde i bolagets fastigheter. Vi har noterat att det finns ett antal fastigheter där framräknat värde är lägre än bokfört värde. Alla dessa avser dock fastigheter som är nybyggda eller helt ombyggda och där långa kontrakt finns och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga i fastigheterna.</li></ul>	
Twister	<ul style="list-style-type: none"><li>Ett antal ärenden finns i olika fas av diskussion med eller utan jurister inkopplade, men inga väsentliga tvister kommunicerade eller noterade.</li></ul>	
Fastighetsförsäljningar	<ul style="list-style-type: none"><li>Inga fastighetsförsäljningar år 2023.</li></ul>	

# Summering av noterade avvikelser

- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2023.

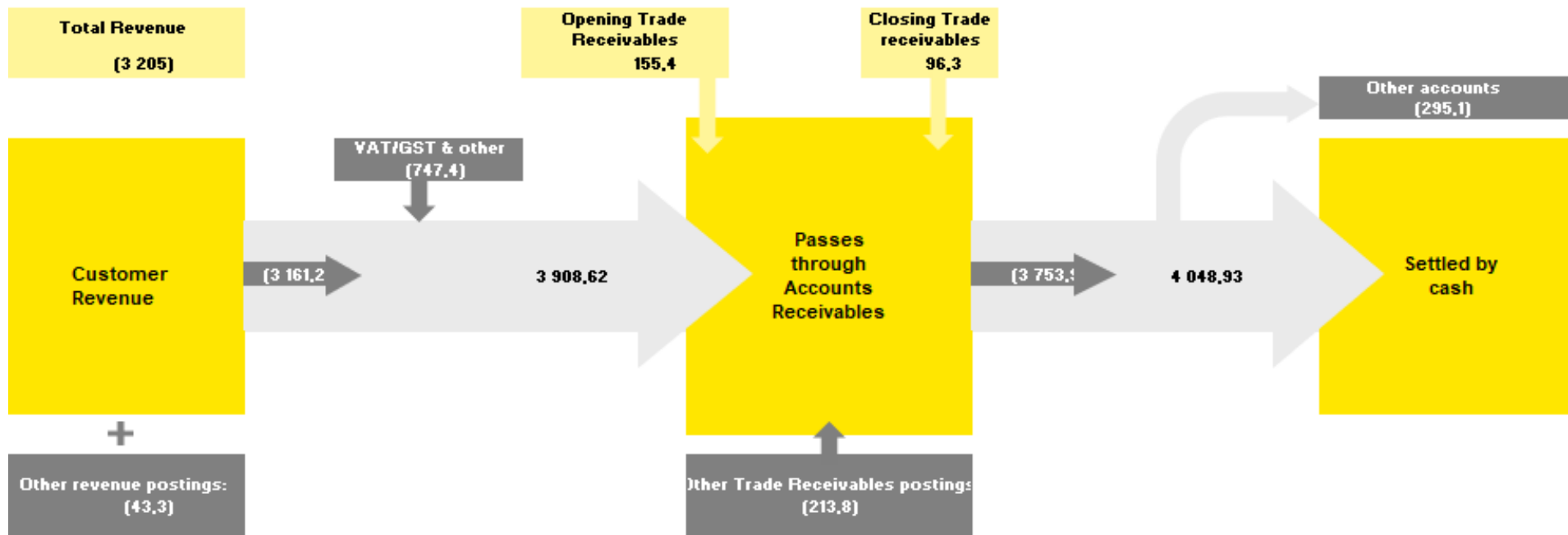


03

Dataanalys



# Dataanalys trevägskorrelation intäkter-kundfordringar-bank








# 04

Uppföljning av tidigare  
lämnade  
rekommendationer



# Uppföljning av tidigare års rekommendationer

Område	Iakttagelse & Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentarer
	<ul style="list-style-type: none"><li>Vi har inga kvarvarande kommentarer från tidigare års granskning efter delårsgranskningen</li></ul>			

-  Omedelbar åtgärd behövs för att förbättra den interna kontrollen
-  Fortsatta förbättringsmöjligheter finns
-  Rekommendation åtgärdad

05

Nyheter



# Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m.

## Bakgrund

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. ("Transparenslagen") syftar till att ge Europeiska kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet. I praktiken omfattas alla kommunalägda företag som något av de två senaste åren har omsatt mer än 40 MEURO.

## Redovisning och rapportering

- ▶ Bolag som överstiger gränsvärden ska upprätta en öppen redovisning enligt 3 § i lagen och vissa bolag behöver även upprätta en så kallad separat redovisning av olika verksamheter enligt 4 § i lagen.
- ▶ Redovisningen lämnas till revisor för granskning.
- ▶ Revisorn avger ett yttrande i enlighet med ISAE 3000.
- ▶ Revisors yttrande ska lämnas till styrelse och stämma på samma sätt och inom samma tid som föreskrivs för revisionsberättelsen (dvs årsstämman ska behandla denna rapport).
- ▶ Styrelsen bör besluta om rapporteringen på samma möte som man beslutar om årsredovisningen.

# Nya regler om hållbarhetsredovisning

CSRD-direktivet trädde i kraft i januari 2023 och just nu arbetar medlemsländerna med att införliva CSRD i respektive lands lagstiftning. I juni publicerades slutbetänkandet från utredningen om hållbarhetsredovisning, som redogör för hur det CSRD-direktivet ska genomföras i Sverige.

- ▶ En utgångspunkt är att rapporteringskraven för svenska företag inte ska vara mer långtgående än för andra europeiska företag.
- ▶ Enbart aktiebolag och handelsbolag i vilket samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga vara skyldiga att upprätta hållbarhetsrapport. Rapporteringskravet ska däremot gälla för kreditinstitut och försäkringsföretag oavsett deras juridiska form.

## Rapportering med krav på granskning...

- ▶ Hållbarhetsinformationen ska lämnas som en del av årsredovisningens förvaltningsberättelse
- ▶ Krav på digital märkning införs
- ▶ Informationen ska granskas av en auktoriserad revisor
- ▶ Europeiska standarder för hållbarhetsrapportering införs

## ... mot obligatoriska standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS)

- ▶ Rapportering baserat på det dubbla väsentlighetsbegreppet:
  - Påverkan på samhälle och miljö
  - Risker och möjligheter för bolaget
- ▶ Mer framåtriktad information (mål)
- ▶ Sammanlänkning mellan finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering

- ▶ Stockholms Stadshus AB har under hösten 2023 startat ett arbete kring CSRD tillsammans med en konsult och berörda bolag. Arbetet fortskrider under 2024.

# Införande och övergångsregler

## De nya rapporteringskraven införs successivt...

### 1 januari 2024 rapportering 2025

Stora bolag/koncerner av allmänt intresse med mer än 500 anställda.

### 1 januari 2025 rapportering 2026

Andra stora bolag, dvs. bolag och koncerner som uppfyller mer än ett av följande villkor:

- medelantalet anställda > 250
- balansomslutningen > 175 mkr
- nettoomsättningen > 350 mkr

### 1 januari 2026 rapportering 2027

Små och medelstora bolag på reglerad marknad. För dessa bolag finns en möjlighet att förskjuta införandet med 2 år till 2028.

### 1 januari 2028 rapportering 2029

Bolag utanför EU med filialer/ dotterbolag av viss storlek.

## ...och infasning av upplysningskrav i enlighet med de europeiska rapporteringsstandarderna introduceras

### Rapporteringskyldiga med genomsnittligt antal anställda i koncernen < 750 under räkenskapsåret får utelämna följande



- **Första året:** Datapunkterna om utsläpp inom scope 3 och de totala växthusgasutsläppen
- **Första året:** information som anges i upplysningskraven för ESRS S1 Den egna arbetskraften
- **De två första åren:** den information som anges i upplysningskraven i ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- **De två första åren:** den information som anges i upplysningskraven i ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan, S3 Påverkade samhällen och S4 Konsumenter och slutanvändare

### Samtliga rapporteringskyldiga får utelämna följande

- **Första året:** Viss information som anges i sociala nyckeltal (funktionsnedsättning, socialt skydd, balans mellan arbete och privat liv)
- **Första året:** Kvalitativ data om förväntade finansiella effekter relaterat till miljö
- **De tre första åren:** Kvantitativ data om förväntade finansiella effekter relaterat till miljö
- **De tre första åren:** Om en del av informationen om värdekedjan inte är tillgänglig kan företaget förklara de insatser som gjorts för att erhålla informationen, anledningarna till att den informationen inte kunde anskaffas samt planer för att skaffa sådan information i framtiden.

# Rapporteringskrav, ej noterade företag

Räkenskapsår	2023	2024	2025
<b>Aktiebolag, handelsbolag i vilka samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga, kreditinstitut, försäkringsföretag</b>			
Stora företag, enskild juridisk person	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Hållbarhetsrapport enligt nya regler (CSRD)
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Fullständig taxonomirapportering
Stora företag, moderföretaget överstiger inte tröskelvärdena, men koncernen gör det	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Hållbarhetsrapport enligt nya regler (CSRD)
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Fullständig taxonomirapportering
<b>Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser (icke finansiella företag)</b>			
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser, enskild juridisk person som överstiger tröskelvärdena för stora företag	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser, moderföretaget överstiger inte tröskelvärdena för stora företag	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport

 = Hållbarhetsrapportering  
 = Taxonomirapportering

Definition av **stora företag** i enlighet med förslaget i utredningen "Nya regler om hållbarhetsredovisning SOU 2023:35"

Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. medelantalet anställda i bolaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 250
2. bolagets redovisade balansomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 175 mkr
3. bolagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 350 mkr

**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](https://ey.com/privacy). For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

@2022 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

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



## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-02-28
Anders Lundbeck, Avdelningschef Ekonomi	2024-02-28