

**S:t Erik Markutveckling AB**  
**Intern kontroll och**  
**delårsbokslut T2**  
**2023**

Oktober 2023



**EY**

Building a better  
working world



## Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2023. 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 granskning av delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till VD, ledning, styrelse, lekmannarevisorer samt koncernrevisionsteamet.

Med vänlig hälsning

**Fredric Hävrén**





# CONTENTS

## Agenda

- 01** Sammanfattning
- 02** Delårsgranskning
- 03** Intern kontroll

01

# Sammanfattning





# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av delårsbokslutet

- Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet för perioden 2023-01-01 – 2023-08-31

### Granskning av intern kontroll

- Vi har genomfört granskning av intern kontroll avseende bolagets väsentliga processer för den finansiella rapporteringen.

## Slutsats

### Översiktlig granskning av delårsbokslutet

- Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

### Intern kontroll

- Vår granskning av intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister.

02

## Delårsgranskning



# Resultaträkning

Område	2023-08-31	2022-08-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	208 354	243 259	-34 905	-14%
Driftskostnader	-89 796	-94 141	4 345	-5 %
Reparations- & underhållskostnader	-3 455	-9 281	5 826	-63%
<b>DRIFTSNETTOT</b>	<b>115 103</b>	<b>139 837</b>	<b>-24 734</b>	<b>-18%</b>
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-38 591	-52 658	14 067	-27%
<b>Personalkostnader</b>	<b>-8 408</b>	<b>-6 674</b>	<b>-1 734</b>	<b>26%</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>68 104</b>	<b>808 931</b>	<b>-740 827</b>	<b>-92%</b>
Resultat från finansiella poster	-19 600	-10 066	-9 534	94%
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>48 504</b>	<b>798 865</b>	<b>-750 361</b>	<b>-94%</b>
<b>Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>728 426</b>	<b>-728 426</b>	<b>-100%</b>
<b>Lämnade koncernbidrag</b>	<b>-588 399</b>	<b>0</b>	<b>-588 399</b>	<b>100%</b>
<b>ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT</b>	<b>-539 895</b>	<b>798 865</b>	<b>-1 338 760</b>	<b>-168%</b>

# Kortfattade kommentarer till resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 208,4 mnr (243,3 mnr) och har minskat med 34,9 mnr, eller -14%, jämfört med samma period föregående år. Majoriteten av bolagen i koncernen har ökade intäkter. Minskningen av intäkterna på koncernnivå beror på försäljningen av fastigheten Palmfeldt Center, vilket innebär minskade intäkter om ca 28 miljoner. I bolaget G-mästaren har intäkterna minskat med ca 19 miljoner vilket beror på att delar av fastigheten har tomställts pga. idrottsprojekt. För resterande bolag har hyresintäkterna ökat med 12,5 miljoner vilket främst beror på indexhöjning av hyrorna.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -89,8 mnr (-94,5 mnr) för perioden och har minskat med ca 4,3 mnr, eller -5%. De minskade driftkostnaderna är främst hänförliga till försäljningen av Palmfeldt Center samt minskade kostnader i G-mästarna pga. Idrottsprojekt, vilket lett till att bolaget tomställt delar av fastigheten. I övriga bolag har driftkostnaderna ökat något.
Övriga externa kostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -3,5 mnr (-9,2 mnr) och har minskat med ca 5,8 mnr, eller -63%, jämfört med samma period föregående år.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till 8,4 mnr (6,7 mnr) och har ökat med ca 1,7 mnr, eller 26% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras av att bolaget är en mer anställd i år.
Av- och nedskrivningar	Avskrivningarna uppgår till -38,6 mnr (-53 mnr) och har minskat med 14 mnr, eller -27% jämfört med föregående period. Vilket är i linje med våra förväntningar med hänsyn till avyttringen av Palmfeldt Center.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till 19,6 mnr (10,2 mnr), vilket är en ökning med 9,5 mnr som framförallt beror på ökning av räntan under perioden jämfört med motsvarande period föregående år.  Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 2% (0,3%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar uppgår till 0 mkr vilket är en minskning med 728,4 mkr. Minskningen beror på att det inte har skett någon försäljning under året.



# Balansräkning

Område	2023-08-31	2022-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 939 623	2 941 575	- 1 952	0%
Finansiella anläggningstillgångar	8 131	8 131	0	0%
Omsättningstillgångar	41 114	71 288	-30 174	-42%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 988 868</b>	<b>3 020 994</b>	<b>-32 126</b>	<b>-1%</b>
Eget kapital	539 706	968 726	-429 020	-44%
Avsättningar	331 059	332 964	-1 905	-1%
Långfristiga skulder	<b>1 551 711</b>	<b>1 505 839</b>	<b>45 872</b>	<b>3%</b>
Kortfristiga skulder	566 392	213 465	352 927	165%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>2 988 868</b>	<b>3 020 994</b>	<b>-32 126</b>	<b>-1%</b>

# Kortfattade kommentarer till balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Byggnader och mark uppgår till 2 939,6 mnkr (2 941,6 mnkr) och har därmed minskat med ca 2 mnkr, eller ca 0% jämfört med 2022-12-31.</p> <p>Pågående projekt uppgår till 112,2 mnkr (75,5 mnkr) och har därmed ökat om ca 36,8 mkr. Förändringen på posten beror på att G-mästaren har aktiverat hyresanpassningar. Hyresfastigheter har minskat med ca 38,9 mkr, vilket är hänförligt till årets avskrivningar.</p>
Omsättningstillgångar	<p>Omsättningstillgångarna uppgår till 41,1 mnkr (71,3 mnkr), vilket är en minskning med ca 30,2 mnkr, eller 42% jämfört med 2022-12-31. Föregående år fanns det en tvist med hyresgäster från den sålda fastigheten Palmfelt, den tvisten är nu reglerad och omsättningstillgångarna har därför minskat. Det är i linje med våra förväntningar.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar uppgår totalt till 331,1 mnkr (333 mnkr), vilket utgör en minskning med 2 mnkr, eller 1% jämfört med 2022-12-31. Förändringen är i linje med våra förväntningar.</p>
Långfristiga skulder	<p>Långfristiga skulder uppgår till 1 551,7 mnkr (1 505,8 mnkr), vilket är en ökning med 45,9 mnkr, eller ca 3% jämfört med 2022-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning. Förändringen under perioden är i linje med föregående år.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder uppgår till 566,4 mnkr (213,5 mnkr), vilket är en ökning med 353 mnkr, eller 165% jämfört med 2022-12-31. Förändringen förklaras av ett koncernbidrag till SGAF som är bokfört men ännu inte utbetalt.</p>



# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>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). Uppföljning sker således vid årsbokslutet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Beskrivning av vår bedömning</li></ul>

# Identifierade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår delårsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Korrigerade avvikelser</b>	<b>0</b>
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<i>Skatteeffekt</i>	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>0</b>



03

## Intern kontroll

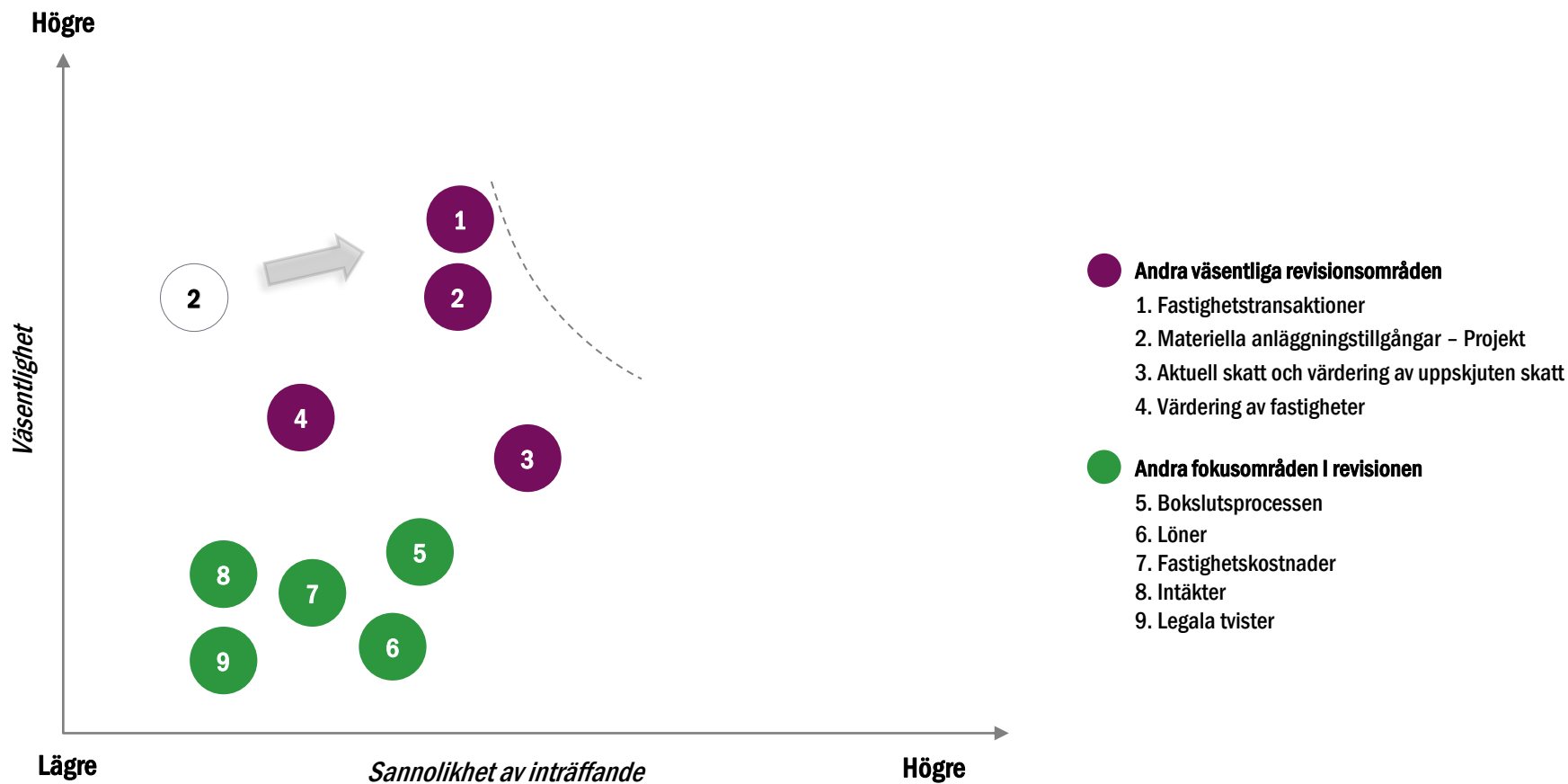


# Revisionsrisker

## 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:





# Övergripande bedömning av den interna kontrollen

Process	Övergripande bedömning	
	I år	Föregående år
Bokslutsprocessen		
Inköps- och utbetalningsprocessen (inkl projektprocessen)		
Intäktprocessen		



Omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen



Förbättringsmöjligheter finns



Den interna kontrollen bedöms tillräcklig



# IT - Agresso

Kontroll	Bedömning
<b>Generellt</b>	
Finns dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter	■
<b>Tillägg och borttag av behörigheter</b>	
Tillägg/ändring av användare/behörigheter görs baserat på godkänd anmälan/blankett	■
Tillägg av användare/behörigheter är begränsat till fåtal användare	■
<b>Periodisk genomgång av användare i Agresso</b>	
Periodisk genomgång av användare i Agresso genomförs årligen	■
Lista över Agressoanvändare är komplett och innefattar samtliga medarbetare/konsulter med tillgång till Agresso	■
Den periodiska genomgången är dokumenterad och spårbar (exempelvis att respektive användare har bockats av i lista eller liknande)	■
Det finns dokumentation på att ändringar har genomförts (antingen genom sparandet av ändringar eller genom kontroll i efterhand att användarlista är uppdaterad)	■
Medarbetare som utför periodisk genomgång är lämplig	■
Det finns endast någon enstaka/fåtal medarbetare som har super access rights	■
Ändringar av behörigheter loggas i systemet	■

- Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
- Förbättringsmöjligheter finns
- Effektiv kontroll



**CSRD och ESRS Europeiska  
standarder för  
hållbarhetsrapportering**



# Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD

50,000

bolag i Europa som träffas

2,000

bolag i Sverige omfattas

12

utkast till ESRS  
(fler kommer)

84

nya upplysningskrav  
(fler kommer)

>1,000

nya datapunkter för rapportering  
(fler kommer)

Vem omfattas av  
kravet

- ▶ FY2024: EU PIE bolag > 500 anställda på koncernnivå
- ▶ FY2025: övriga stora företag (250 anst 40 MEUR oms, 20 MEUR BO), noterade och icke noterade
- ▶ FY2026: noterade SME bolag

Rapportering med  
krav på granskning...

- ▶ Upplysningar i förvaltningsberättelsen, inklusive taxonomirapportering
- ▶ Digital märkning
- ▶ Krav på granskning

... mot obligatoriska  
standarder för  
hållbarhets-  
rapportering (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

# Det dubbla materialitetsbegreppet

Två dimensioner: **Väsentlig påverkan** och **finansiell väsentlighet**

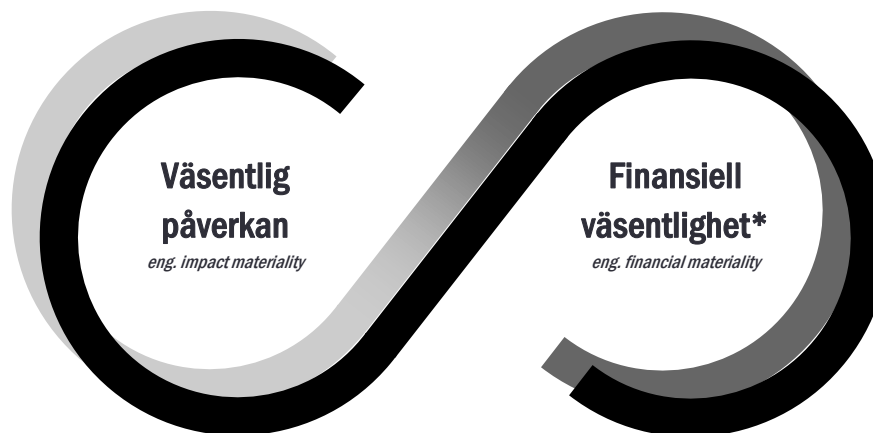
Båda bedömningarna bör utföras, då de är relaterade till varandra och det ömsesidiga beroendet mellan de två dimensioner måste beaktas.

En hållbarhetsaspekt är väsentlig ur ett påverkansperspektiv när den avser företagets faktiska eller potentiella, positiva eller negativa påverkan på människor eller miljö på kort, medel och lång sikt.

En väsentlig hållbarhetsaspekt ur ett påverkansperspektiv omfattar påverkan som företaget orsakat eller bidragit till samt påverkan som är direkt kopplad till företagets verksamhet, produkter och tjänster genom dess affärsrelationer.

Affärsrelationer omfattar företagets värdekedja, både uppströms och nedströms, och är inte begränsade till direkta avtalsförhållanden.

En hållbarhetsaspekt är 'väsentlig' när den uppfyller kriterierna definierade för **väsentlig påverkan** eller **finansiell väsentlighet** eller **båda**.



finansiellt perspektiv om den utlöser eller kan utlösa väsentliga finansiella effekter på företaget som risker eller möjligheter som påverkar (eller sannolikt påverkar) företagets:

- Kassaflöden
- Resultat
- Ställning
- Utveckling
- Kostnad för kapital eller tillgång till finansiering

Väsentlighet är inte begränsad till frågor som ligger inom företagets kontroll, utan innefattar information om väsentliga risker och möjligheter hänförliga till affärsrelationer med andra företag/intressenter utöver den konsolidering som används vid upprättandet av finansiella rapporter. Finansiell väsentlighet är inte identisk med väsentlighet som används i finansiella rapporter.

ESRS 1.51: Information anses vara väsentlig för primära användare av generell finansiell rapportering om utelämnande, felaktig beskrivning eller mörkläggning av denna information rimligen kan förväntas påverka beslut som de fattar baserat på företagets hållbarhetsuttalanden



# ESRS – grundläggande principer

---

## Fyra rapporteringsområden

Företag ska upplysa om:

1. Styrning

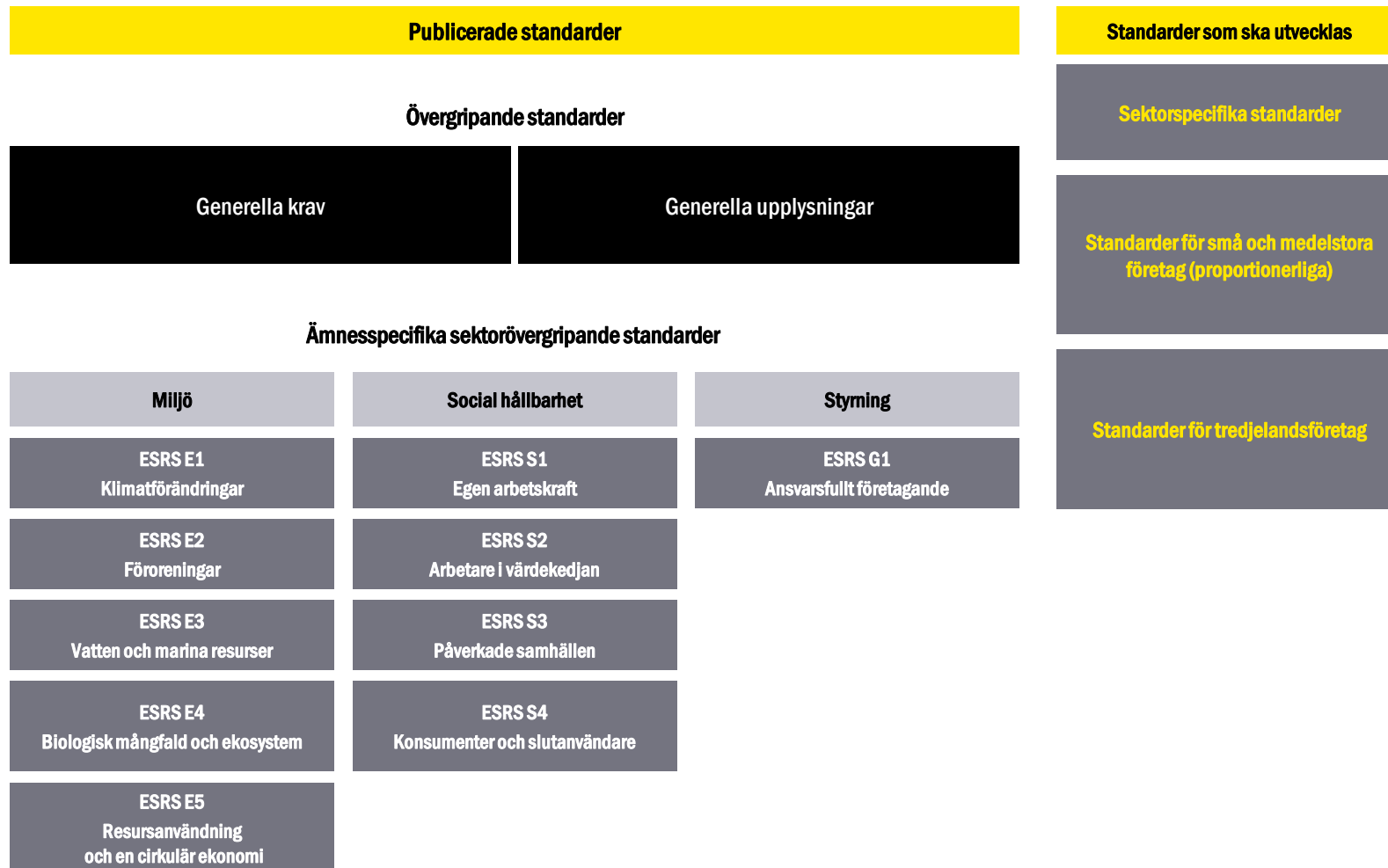
2. Strategi

3. Påverkan, risker  
och möjligheter

4. Mätetal och mål



# ESRS omfattar generella, ämnesspecifika och sektorspecifika upplysningskrav



# Sammanfattning av CSRD och huvudsaklig påverkan på företagen

Upplyningskraven ökar väsentligt och förändras i grunden jämfört med dagens krav.  
Omfattande förändringar i rapporteringsprocessen kommer att behövas.

## Företagsledningen

## Styrelse och revisionsutskott



De nya rapporteringskraven ställer höga krav på bolagen att identifiera rapporteringsområden och att etablera interna system och processer för att fånga och kvalitetssäkra data.



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

@2023 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

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