

Stockholm Globe Arena
Fastigheter AB
Intern kontroll och
delårsbokslut T2

Oktober 2021

Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2021. 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

Katrine Söderberg





Innehåll

- 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 2021-01-01 – 2021-08-31

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	2021-08-31	2020-08-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	15 715	23 238	-7 523	-32%
Driftkostnader	-2 937	-7 085	4 148	-59%
Reparations- och underhållskostnader	-28 882	-15 181	-13 701	90%
Övriga kostnader	-13 693	0	-13 693	100%
Driftnetto	-29 796	971	-30 768	-3165%
Avskrivningar	-50 259	-51 093	834	-2%
Personalkostnader och administrationskostnader	-22 188	-24 974	2 786	-11%
Resultat från finansiella poster	-12 941	-15 177	2 236	-15%
Årets resultat innan skatt	-115 184	-90 272	-24 912	28%

Kortfattade kommentarer till resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Bolagets intäkter uppgår till 15,7 mkr (23,2 mkr) och har minskat med -7,5 mkr, eller -32%, jämfört med föregående år. Intäkterna består av hyresintäkter som uppgår till 12,9 mkr (19,2 mkr) och har minskat om -6,4 mkr, eller -33%. Samt övriga intäkter som uppgår till 2,9 mkr (4 mkr) och har minskat om -1,1 mkr, eller -29%. De minskade intäkterna förklaras främst av effekter av Covid-19. Under 2021 har hyresrabatter lämnats till hyresgäster till följd av Covid-19. Bolaget förutser att verksamheten kommer att startas upp i slutet av september 2021 i och med riksdagens nya beslut om att lätta på restriktionerna, varför intäkterna förväntas öka under tertial tre.
Driftskostnader	Bolagets driftkostnader uppgår till -2,9 mkr (-7 mkr) och har minskat med -4,1 mkr, eller -59 %, jämfört med föregående år. De minskade driftkostnaderna förklaras av att bolaget har haft färre personal inhyrd men framför allt att kostnaderna har minskat som en effekt av Covid-19 då betydligt färre evenemang har ägt rum under perioden.
Reparation och underhållskostnader	Bolagets kostnader för reparation och underhåll uppgår till -28,9 mkr (-15,2 mkr) och har ökat med 13,7 mkr, eller 90% jämfört med föregående år. Periodens förändring avser främst ökade kostnader för planerat underhåll då arenorna har varit tomma och bolaget har valt att tidigare lägga planerat underhåll då det kunnat ske ostört och därmed mer effektivt.
Övriga kostnader	Övriga kostnader uppgår till ca -13,7 mkr (0 mkr) och har ökat med 13,7 mkr, eller 100 % jämfört med föregående år. Utfall beror främst på en del av utredningsförslag kopplat till utredning om Globen bedöms vara förgäveskostnad och bolaget har kostnadsfört 13,7 mkr.
Avskrivningar	Kostnader för avskrivningar uppgår till -50,3 mkr (-51,1 mkr), utfall är i nivå med föregående år och budget.
Personalkostnader och administrationskostnader	Personalkostnader uppgår till -14,9 mkr (-14,6 mkr) och har ökat med ca 0,3 mkr, eller 2,5% jämfört med föregående år. Utfall i nivå med föregående år. Administrationskostnader uppgår till ca -7,2 mkr (-10,4 mkr) och har minskat med 3,2 mkr, eller -30% jämfört med föregående år. Utfall beror främst på att bolaget hade 3,7 mkr i högre konstaterade kundförluster under föregående år jämfört med årets utfall per tertial två.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -12,9 mkr (-15,2 mkr), vilket är en minskning med 2,3 mkr, eller -15% som förklaras av minskat utnyttjande av checkräkningskrediten och sjunkande marknadsräntor under perioden. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,7%. Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

Balansräkning

Område	2021-08-31	2020-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	3 267 495	3 293 307	-25 812	-1%
Finansiella anläggningstillgångar	132 257	126 138	6 119	5%
Omsättningstillgångar	155 752	192 152	-36 400	-19%
Summa tillgångar	3 555 504	3 611 597	-56 093	-2%
Eget kapital	-506 441	-506 859	418	0%
Avsättningar	-173 429	-173 975	546	0%
Långfristiga skulder	-2 856 971	-2 899 476	42 505	-1%
Kortfristiga skulder	-6 599	-18 396	11 797	-64%
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-12 064	-12 891	827	-6%
Summa skulder och eget kapital	-3 555 504	-3 611 597	56 093	-2%

Kortfattade kommentarer till balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Förvaltningsfastigheter uppgår till 2 729 mkr (2 748 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31 är om 1%. Periodens förändring består framförallt av årets avskrivningar och aktivering av pågående projekt.</p> <p>Pågående projekt uppgår på balansdagen till 86,5 mkr (78,9 mkr). Sedan årsskiftet har bolaget investerat om 24,4 mkr. Årets investeringar avser främst investeringar angående utredning av modernisering Globen samt utredning ventilation och belysning Globen. Utöver detta har arbetet avseende modernisering av Globen fortsatt. Under perioden har projektkostnader om ca 3,1 mkr aktiverats och 13,7 mkr kopplat till utredning om Globen bedöms vara förgäveskostnad och bolaget har kostnadsfört 13,7 mkr.</p> <p>Maskiner och Inventarier uppgår till 452 mkr (466 mkr). Förändring sedan 2020-12-31 uppgår till -14 mkr eller -3%, avser främst avskrivningar.</p> <p>Koncernmässigt övervärde uppgår till 25,4 mkr (26 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31 om ca -0,7 mkr avser avskrivningar.</p>
Finansiella anläggningstillgångar	Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 132,3 mkr (126,2 mkr). Förändring sedan 2020-12-31 uppgår till 6,1 mkr förklaras främst av ökad uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångar uppgår till 155,8 mkr (192,2 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31, en minskning om ca 36,4 mkr förklaras främst av att fordran för koncernbidrag minskat med 39 mkr och att kundfordringarna har ökat med 7,6 mkr.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till -506,4 mkr (-506,9 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31 förklaras av årets resultat.
Avsättningar	Avsättningar uppgår till -173,4 mkr (-173,9 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31, en ökning om 0,5 mkr förklaras främst av att avsättning uppskjuten skatt har ökat med +6,4 mkr till följd av ökade temporära skillnader, samt att man nyttjat ytterligare -7 mkr i avsättningar för färdigställande av Tele2Arena.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till -2 857 mkr (-2 900 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31 om -1,5% förklaras framförallt av att man reglerat föregående års koncernbidrag från Stockholms Stadshus AB, vilket minskat checkräkningskrediten.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till -6,6 mkr (-18,4 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31, en minskning om 11,8 mkr beror främst på minskade externa leverantörsskulder om 10,4 mkr,
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till -12,1 mkr (-12,9 mkr). Förändringen sedan 2020-12-31, en minskning om 0,8 mkr eller 6%, förklaras främst av att bolagets förutbetalda intäkter minskat med 0,4 mkr.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Effekter av covid-19	<ul style="list-style-type: none">• 2021 har fortsatt varit ett år då effekterna av Covid-19 har påverkat bolaget i en stor utsträckning då alla evenemangsverksamhet har påverkats till följd av de restriktioner som funnits under perioden.• Då restriktionerna släpps under september månadsslut förväntar sig bolaget en snabb återgång till en relativt normal verksamhet, detta då både sport- och konserter finns bokade hela tertial tre och framåt.• Se vidare sid 8 för vilka effekter Covid-19 har haft på bolagets resultaträkning under 2021.	<ul style="list-style-type: none">• Beskrivning av vår bedömning
Twister	<ul style="list-style-type: none">• Inga väsentliga tvister har identifierats. Föreligger diskussioner med hyresgäst Stockholm Live, men avser ingen tvist i dagsläget.	<ul style="list-style-type: none">• Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">• Slutkostnad Tele2 arena: Under slutet av 2014 enades bolaget med Peab om en slutkostnad för arenan. I den överenskommelsen åtog sig bolaget att själva slutföra vissa delar av arenan. Per den 1 november 2017 träffade SGAF AB och PEAB en överenskommelse där SGAF AB åtog sig ansvaret för att åtgärda kvarvarande fel och brister (exklusive brister avseende taktäckningen, detta ansvar kvarstår på PEAB). Som ersättning i överenskommelsen betalade PEAB 20 mkr till SGAF (utöver sedan tidigare innehållna medel som inte utbetalas till Peab utan används för att täcka kostnaden för de kvarstående åtgärderna).• Bolagets bästa bedömning är fortsatt att totala kostnader för att återställa de kvarstående felen och bristerna i arenan kommer att uppgå till totalt 91,5 mkr. Under året uppgår i anspråkstagna medel till 7 mkr, därmed återstår ca 37,7 mkr av reserven.	<ul style="list-style-type: none">• Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Framtida försäljning byggrätter	<ul style="list-style-type: none">Byggrättsintäkterna i Tele2 arena-projektet utgör liksom tidigare en betydande osäkerhetsfaktor. Det rådande marknadsläget påverkar det uppskattade marknadsvärdet på de byggrätter som avses försälas, och som är en viktig del av finansieringen i projektet. Dessa byggrätter består av Norra byggrätten (Söderstadion) och Södra byggrätten.Norra byggrätten ska främst användas för att bygga kontor och bostäder. Södra byggrätten ska användas främst för att bygga kontor.Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som beslutas, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Enligt aktuell värdering föreligger inte värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar marknadshändelser på att värdet med marginal kan försvaras.Enligt företagsledningen har bolaget inte rådighet över utvecklingen av byggrätterna eller tidpunkt för försäljningen av dessa. Tidpunkten för försäljning av den norra byggrätten är ännu inte fastställd då den beror på framtagande av ny detaljplan. Tidpunkten för försäljning av den södra byggrätten är inte heller fastställd då den beror utvecklingen av Slakthusområdets utveckling. Förskjutningar i tidplanen för försäljningarna påverkar kalkylen för Tele2 arena-projektet och bolagets resultaträkning de närmaste åren i form av räntekostnader. Uppskattningsvis innebär en förskjutning i tiden av försäljning av byggrätterna ökade räntekostnader om ca 20-30 mkr årligen, beroende på ränteläge. Dock räknar Stockholm Stad, enligt företagsledningen, med att SGAF kommer att erhålla ersättning från försäljningarna av byggrätterna minst motsvarande de kalkylerade värdena på byggrätterna som finns i kalkylen för Tele2 Arena-projektet, det vill säga 1 250 mkr. Vi gör ingen annan bedömning.Markanvisningstävlingen, som vanns av Castellum, Åke Sundvall och Wallenstam, avgjordes i november 2017. Nästa steg är att detaljplan ska tas fram. Bolagets bedömning är att det kan dröja ett par år främst till följd av att inriktningen av området fortfarande är under utredning.	<ul style="list-style-type: none">Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Framtida försäljning byggrätter	<ul style="list-style-type: none">Vid vår granskning har, liksom tidigare år, konstaterats att Globen-arenan har fortsatt negativ lönsamhet, vilket i sig indikerar nedskrivningsbehov. I enlighet med vår slutsats från tidigare år anser vi det dock möjligt att argumentera för att ägaren, Stockholms Stadshus AB, årligen täcker upp underskottet samt att samhälleliga positiva effekter bör beaktas. Framför allt bör vid en bedömning beaktas vilket värdet skulle vara vid en alternativ användning av arenan, t ex för exploatering av marken för bostadsändamål. Utifrån detta resonemang har vi ansett att det redovisade värdet på fastigheterna kan försvaras utan nedskrivning.Det är av stor vikt att en fortsatt dokumenterad uppföljning och bedömning löpande görs avseende hyresintäkterna från Globen-arenorna, dels för säkerställande av intäkterna, dels som grund till värdering och nedskrivningsprövning av värdet på fastigheterna. Vi rekommenderar även, likt tidigare, att bolaget tillser att utredning avseende hyresgästen Stockholm Live rutiner och ekonomiadministration fortsätter, för att säkerställa att rapportering och prognoser från hyresgästen är tillförlitliga.	<ul style="list-style-type: none">Beskrivning av vår bedömning
Extern värdering	<ul style="list-style-type: none">Per 2020-12-31 har en extern marknadsvärdering av fastigheterna genomförts, av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen visar, likt den värdering som genomfördes per 2019-12-31, att fastigheternas totala värde är högre än det bokförda värdet. Extern värdering av bolagets fastigheter inhämtas under T3 2021.	

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)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

05

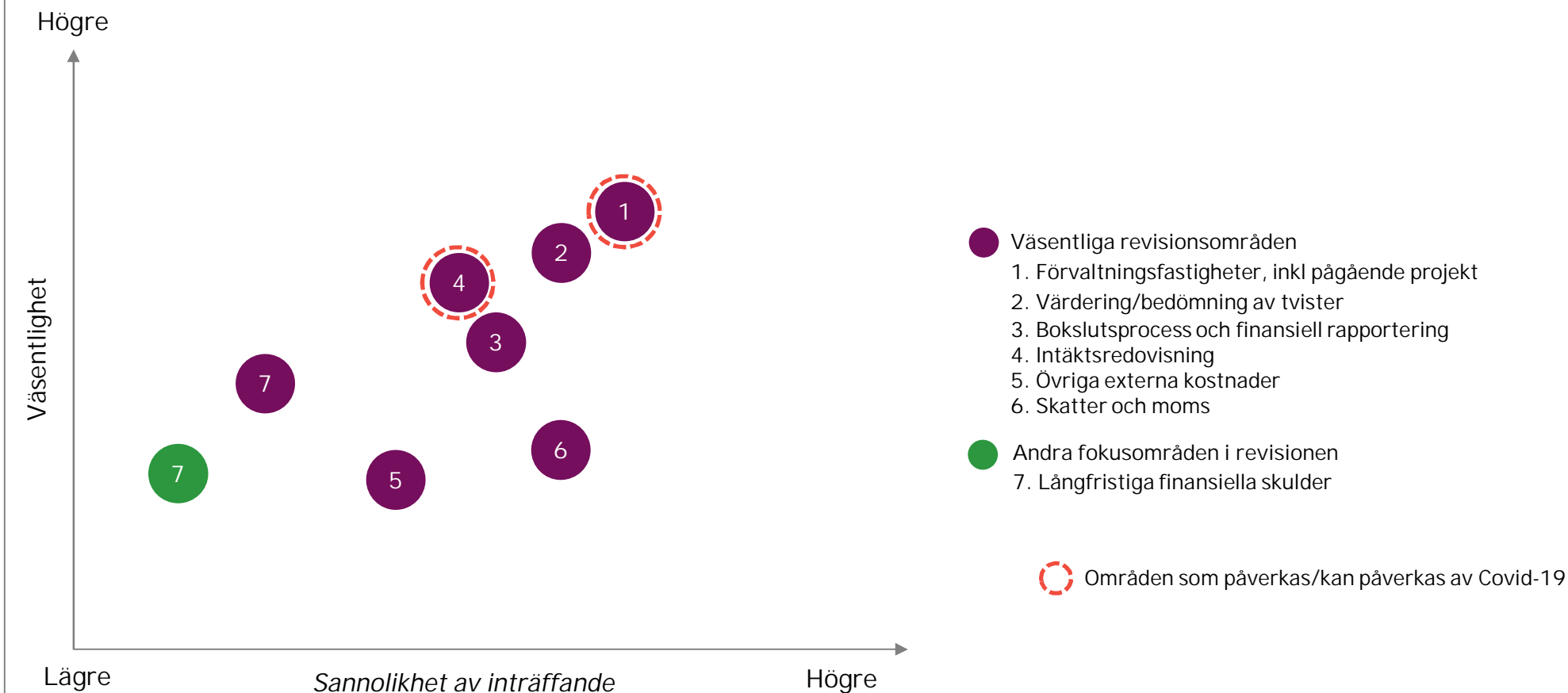
Intern kontroll











Revisionsrisker och fokusområden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



Övergripande bedömning av den interna kontrollen

Process	Övergripande bedömning	
	I år	Föregående år
Bokslutsprocessen		
Hyres- och intäktsprocessen		
Inköps- och utbetalningsprocessen		
Projektstyrningsprocessen		



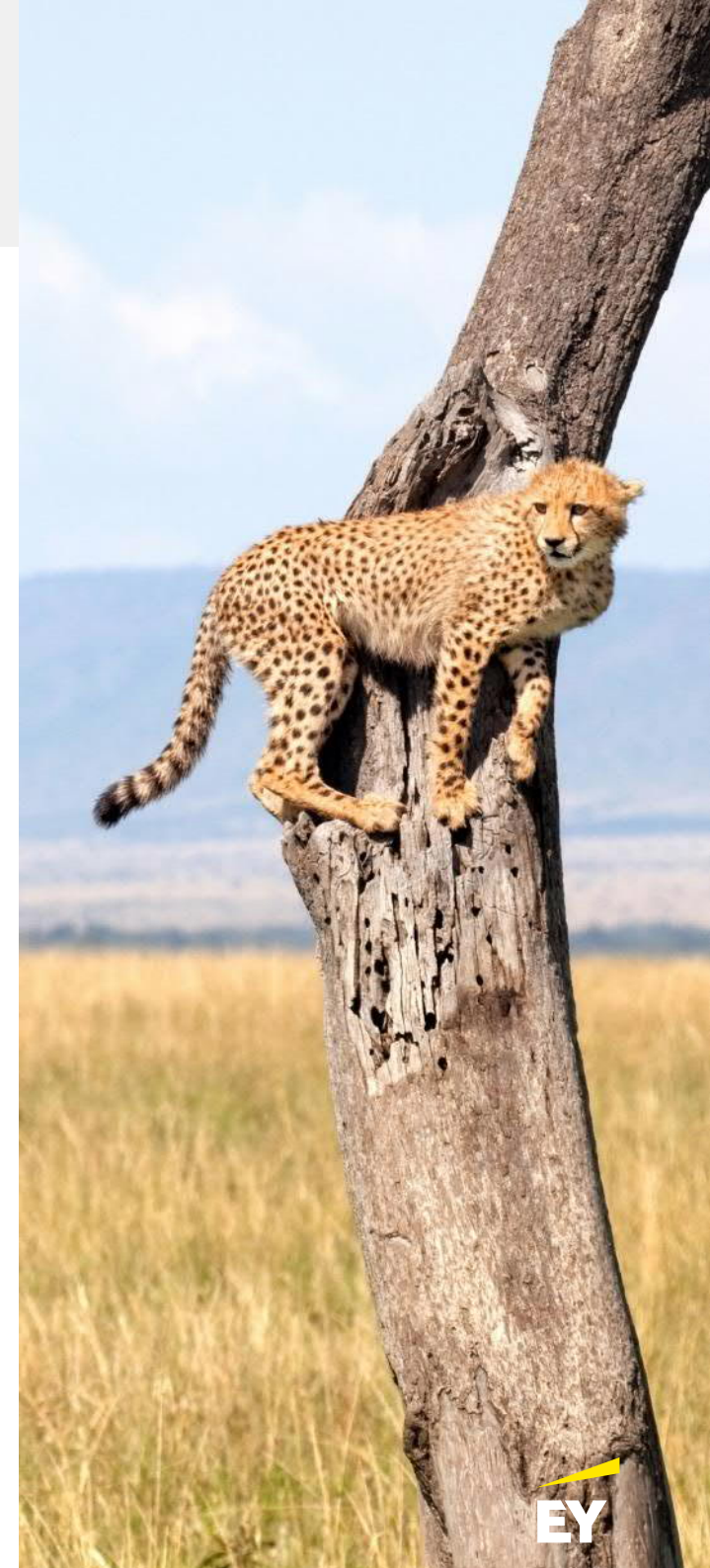
Omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen



Förbättringsmöjligheter finns



Den interna kontrollen bedöms tillräcklig



IT - Agresso

Kontroll	Bedömning
Generellt	
Finns dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter	■
Tillägg och borttag av behörigheter	
Tillägg/ändring av användare/behörigheter görs baserat på godkänd anmälan/blankett	■
Tillägg av användare/behörigheter är begränsat till fåtal användare	■
Periodisk genomgång av användare i Agresso	
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

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. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se