

Koncernen  
Stockholms Stadshus AB

Årsbokslut 2021

Mars 2022



# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsåret 2021. Revisionen har omfattat granskning av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning och styrelsens förvaltning.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Granska årsredovisning slutlig version av årsredovisning
- ▶ Avge revisionsberättelse

## Slutsats

### Preliminär slutsats

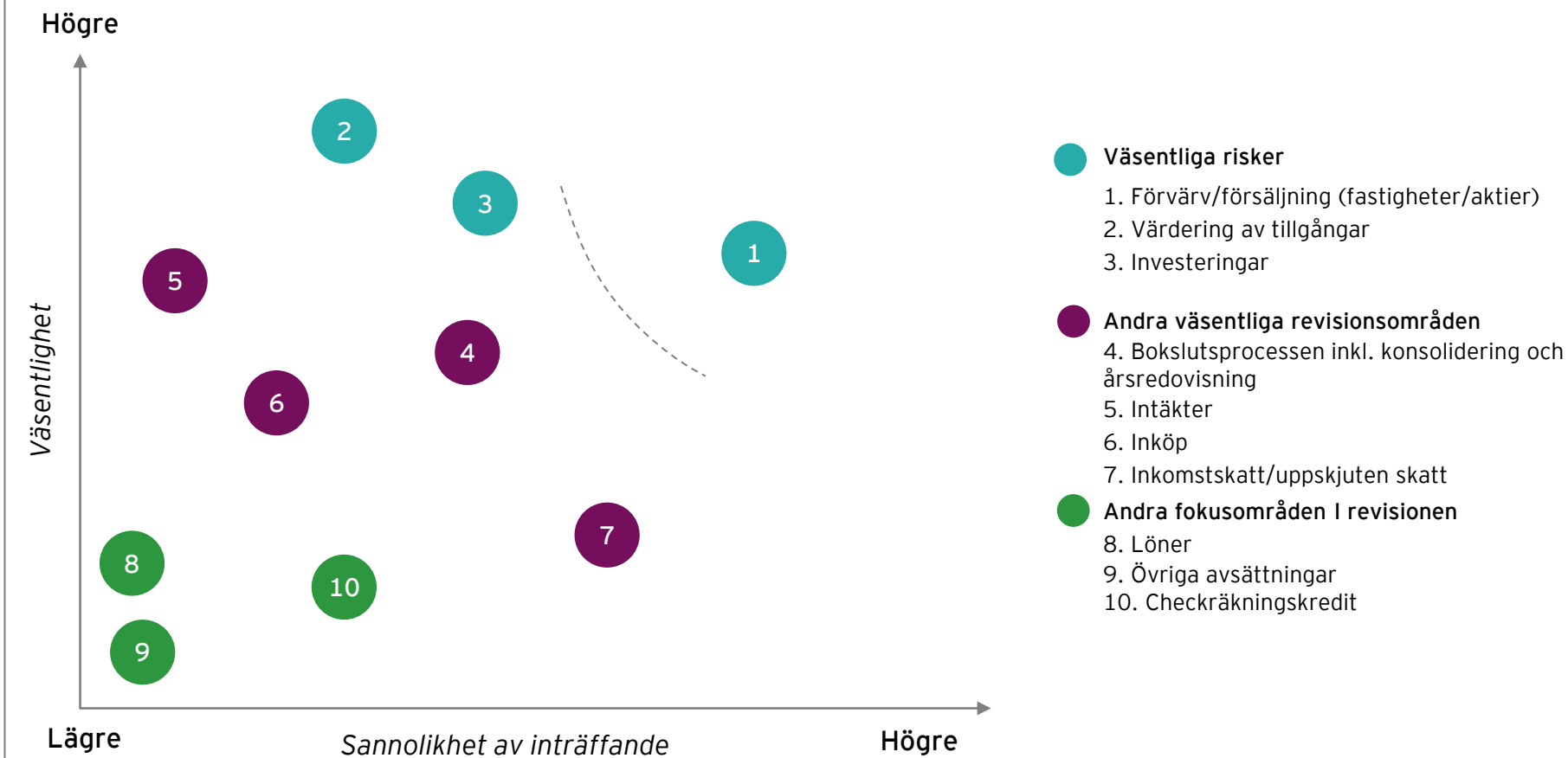
- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

|  | Tidplan | Dokumentation | Justeringar | Årsredovisning   |
|--|---------|---------------|-------------|------------------|
| Sammanfattande bedömning av årsbokslutet | ●       | ●             | ●           | Granskning pågår |

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

# Riskbedömning och fokusområden

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i blå och lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



## Kommentarer kring väsentliga fokusområden och bedömningsposter

| Område               | Kommentar   |
|----------------------|---|
| Effekter av covid-19 | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ De verksamheter som drabbades under 2020 av pandemin, har även fortsatt påverkats under 2021. Det avser främst Globen, Stadsteatern, Mässan, Hamnen och Parkering. Under hösten har en återhämtning av intäkter noterats i samtliga verksamheter men även under början av 2022 har pandemin påverkat bolagen.</li></ul>   |
| Förvärv              | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Stockholms stadshus AB har under 2021 förvärvat resterande aktier i bolaget Mässfastigheter Stockholm AB. I moderbolaget har detta redovisats som andelar i dotterbolag. I koncernen ska detta redovisningstekniskt hanteras som en initial avyttring av andelar i intresseföretag och därefter som ett förvärv av rörelse där samtliga aktier värderas utifrån senaste anskaffningspriset på aktierna. Effekten av ovanstående är att det har redovisats en övrig rörelseintäkt i koncernens resultaträkning.</li><li>▶ Vi har diskuterat den redovisningsmässiga hanteringen med bolaget och bedömer att den i allt väsentligt är korrekt. Vid upprättande av förvärvsanalysen har övervärden identifierats till följd av att marknadsvärdet överstiger det egna kapitalet vid förvärvsdatum. I koncernen finns övervärden upptagna till värde enligt extern marknadsvärdering.</li><li>▶ Ledningen bedömer inte att några ytterligare nedskrivningsbehov finns. Vår granskning har inte visat på några andra omständigheter.</li></ul> |
| Tvister              | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Inga tvister har kommit till vår kännedom som är av väsentlighet för koncernen. I rapporten framgår tvister beskrivna per bolag.</li></ul>  |

## Kommentarer kring väsentliga fokusområden och bedömningsposter

| Område                         | Kommentar   |
|--------------------------------|---|
| Värderingar/<br>nedskrivningar | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Försäljning av Vällingby centrum pågår och avtalsförhandlingar pågår. Inga nedskrivningsbehov har identifierats per bokslutsdagen för Vällingby centrum.</li><li>▶ Bokförda nedskrivningar uppgår till 75 mkr i koncernen per 2021-12-31 och är främst hänförliga till Stockholmshem som redovisat en nedskrivning avseende huvudkontoret. Svenska Bostäder identifierade ett nedskrivningsbehov om 22 mkr som dock inte redovisats per balansdagen. Felet har noterats på sammanställning för "identifierade avvikelser" i revisionen. Samtliga fastighetsbolag i koncernen har genomfört nedskrivningsprövning av sina anläggningstillgångar och har inte identifierat några ytterligare väsentliga nedskrivningsbehov.</li></ul> |
| Stockholm<br>Exergi AB         | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Fortum aviserade att de ville avyttra sin andel i Stockholm Exergi AB varpå moderbolaget hade förköpsrätt till dessa aktier men beslutade att avstå. Stockholms Stadshus AB äger fortsatt 50 % av aktierna. Den nya ägaren till Fortums tidigare innehav är Heat Bidco AB.</li></ul>  |
| S:t Erik<br>Livförsäkring      | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Under året har moderbolaget genomfört en utredning kring bolagets pensionsåtaganden och möjligheten till att extern part tar över pensionsåtagandet. Inga beslut i frågan har ännu fattats.</li></ul>   |
| Försäljningar                  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Under 2021 har flera beslut om försäljning av fastigheter fattats där vissa har haft tillträde 2021 medan andra har tillträde 2022. Per bokslutsdagen ska samtliga fastigheter där tillträde skett senast per 2021-12-31 också ha resultatförts 2021. I årsredovisningen redovisas resultat från fastighetsförsäljningar uppgående till 1,6 mdkr. I revisionen har vi, med anledning av det stora antalet fastighetsförsäljningar haft detta som en signifikant risk, vilket har inneburit utökade revisionsinsatser för granskning hos dotterbolagen. Inga väsentliga fel har identifierats.</li></ul>   |

## Koncernens resultat per 2021-12-31

| <b>Sammanställning resultat</b>                               | <b>2021-01 - 2021-12</b> |
|---|--------------------------|
| Summering av koncernbolagens resultat efter skatt             | 2 852                    |
| Utdelning   | -8                       |
| Utdelning intressebolag                                       | -425                     |
| Av-/nedskrivningar på koncernmässiga övervärden i dotterbolag | -26                      |
| Eliminering av vinst/förlust i koncern                        | -439                     |
| Resultat från andelar i intresseföretag efter skatt           | 147                      |
| Justering Mässans resultat jan-mars 2021 (innan 100 % ägande) | 23                       |
| Omvärdering intressebolagsandel till dotterbolag              | 276                      |
| <b>Koncernens resultat efter skatt</b>                        | <b>2 400</b>             |



## Rekommendationer per bolag

| Bolag                              | 2019-08-31 | 2019-12-31 | 2020-08-31 | 2020-12-31 | 2021-08-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Moderbolaget Stockholm Stadshus AB | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Svenska Bostäder                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 2          | 2          |
| Stockholmshem                      | 2          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Familjebostäder                    | 3          | 1          | 1          | 1          | 0          | 0          |
| Micasa Fastigheter                 | 1          | 1          | 2          | 1          | 0          | 0          |
| Skolfastigheter i Stockholm SISAB  | 1          | 2          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Globe Arena fastigheter            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Mässfastigheter I Stockholm AB     | ET         | ET         | ET         | ET         | 6          | 6          |
| S:t Erik Markutveckling            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Stockholm Vatten och Avfall        | 4          | 3          | 3          | 3          | 2          | 1          |
| Stokab                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Stockholms hamn                    | 1          | 1          | 1          | 1          | 0          | 0          |
| Stockholm stads parkerings AB      | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Bostadsförmedlingen                | 0          | 0          | 0          | 0          | 1          | 0          |
| Kulturhuset Stadsteatern           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Stockholm Business region          | 0          | 0          | 0          | 0          | 1          | 0          |
| S:t Erik Försäkring                | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 0          |
| S:t Erik Livförsäkring             | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 0          |
| <b>Summa</b>                       | <b>14</b>  | <b>10</b>  | <b>10</b>  | <b>9</b>   | <b>15</b>  | <b>10</b>  |

## Summering av noterade avvikelser

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

| Avvikelse/effekt  | Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK) |
|---|--|
| Fastställda ej korrigerade avvikelser<br><i>Svebo: Nedskrivningsbehov avseende Fastigheten Lillehammer 3</i>  | -22  |
| Bedömda ej korrigerade avvikelser<br>SVOA: Avskrivningar hänförliga till tidigare år inom aktiverade projekt. Beräkningen av dessa avskrivningstider baseras på genomsnittlig avskrivningstakt. | 31   |
| <b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>  | <b>9</b>   |
| <i>Skatteeffekt</i>   | -6   |
| <b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>   | <b>3</b>   |

Under revisionens gång samlar vi de avvikelser i belopp, klassificeringar, uppställning och upplysningar av transaktioner som redovisas av Bolagets Namn samt de belopp, klassificeringar eller uppställning och upplysningar som vi tycker eller krävs ska redovisas under gällande lagar och regler.



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).

@2022 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

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