

Koncernen Stockholms  
Stadshus AB  
Intern kontroll och  
delårsbokslut T2, 2022

Den 17 oktober 2022



## Till styrelsen i Stockholms Stadshus AB

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen och koncernredovisningen för 2022. 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 moderbolaget och dotterbolagens delårsbokslut per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till styrelse.

Med vänlig hälsning

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor



# 01

Rapportering på  
koncernnivå



# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av delårsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet för perioden 2022-01-01 - 2022-08-31.

### Granskning av intern kontroll

- ▶ Vi har genomfört granskning av intern kontroll avseende koncernens och bolagens 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 koncernens resultat- och balansräkning inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med koncernens redovisningsprinciper och årsredovisningslagen/K3.

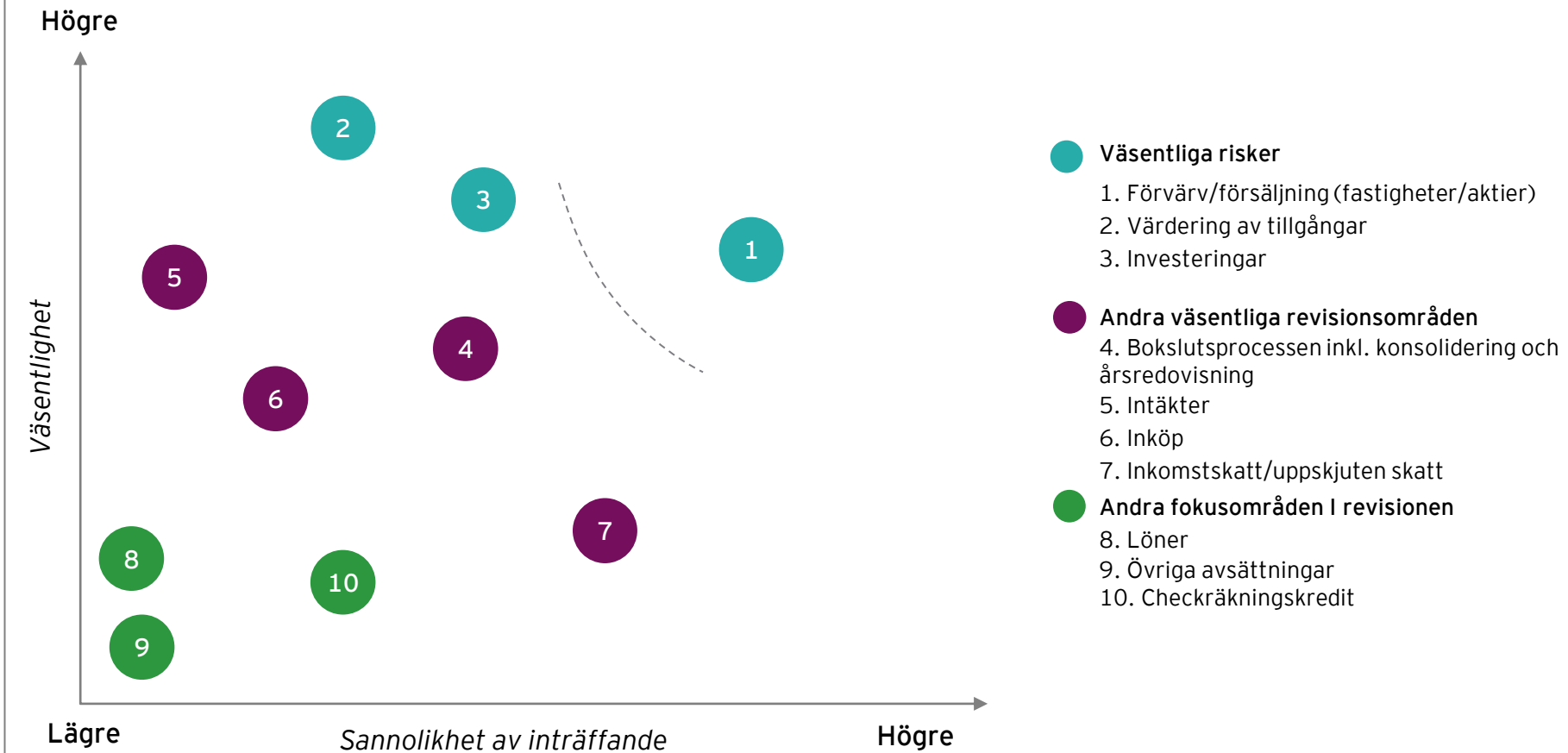
### Intern kontroll

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

# Revisionsrisker och fokusområden för revisionen 2022

## Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är förändrad. Förändringar framgår av pilen nedan.



# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Försäljningar/avyttringar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Under året har aktierna i S:t Erik Livförsäkring avyttrats och pensionsportföljen förvaltas numera av SPP. Transaktionen har i koncernen resulterat i en reaförlust om 684 mkr. I resultatet per T2 uppgår dock reaförlusten till 722 mkr och justering kommer att göras i T3.</li><li>▶ Svenska Bostäder har avyttrat Vällingby City vilket resulterat i en preliminär reavinst om 68 mkr.</li><li>▶ S:t Erik Markutveckling har avyttrat Palmfelt Center vilket resulterat i en reavinst om 728 mkr.</li><li>▶ SISAB har paketerat fastigheter och avyttrat dessa vilket totalt har genererat en reavinst om 1 194 mkr.</li><li>▶ Ovanstående transaktioner avser de större avyttringar som skett under perioden. Även andra fastighetstransaktioner har ägt rum vilka framgår av beskrivning om respektive dotterbolag på kommande sidor.</li></ul>
Effekter av covid-19 och Rysslands anfallskrig mot Ukraina	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Effekten av covid-19 har avtagit vilket märks genom att bland annat teaterföreställningar har börjat äga rum, besöksparkering i Stockholm har ökat, mässor har kunnat hållas och kryssningstrafik har kommit igång. Det noteras dock att återgången från pandemin tar tid, men generellt redovisas ökade intäkter jämfört med föregående år för de bolag som har påverkats mest av pandemin. Hamnens verksamhet har utöver covid-19 även till viss del påverkats finansiellt av kriget i Ukraina. Inget bolag påverkas dock så pass väsentligt att risker kopplade till going concern bedöms föreligga.</li></ul>
Tvister	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Inga väsentliga tvister föreligger på koncernnivå. Det finns ett antal pågående tvister i bolagen men inga som bedöms vara väsentliga för koncernen. De mest väsentliga tvisterna för respektive bolag presenteras i respektive bolags rapportering.</li></ul>
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Stockholmskem har redovisat en nedskrivning om 73 mkr för det nya kontoret i Skärholmen. Även föregående år redovisades en nedskrivning om 73 mkr.</li><li>▶ Värdering av fastighetsbeståndet kommer, liksom tidigare år, att göras i samband med årsbokslutet.</li></ul>
Granskning av investeringar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi har i likhet med tidigare år genomfört en granskning av investeringar i de bolag som är investeringstunga. På övergripande nivå är vår bedömning att den interna kontrollen är tillräcklig rörande rutiner och uppföljning av investeringar.</li></ul>
Behörigheter	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Samtliga bolag förutom försäkringsbolaget har gjort en särskild granskning av behörigheter och hantering av behörigheter i ekonomisystemet Agresso. På övergripande nivå är det goda rutiner kring tillägg och borttag av behörigheter, periodisk genomgång för att säkerställa korrekta behörigheter görs också löpande. För två bolag har vi noterat förbättringsmöjligheter, för ett bolag (Bostadsförmedlingen) kommer granskningen att göras under T3.</li><li>▶ I oktober/november planeras en granskning av Agresso på central nivå för att följa upp befintliga rutiner rörande hanteringen av Agresso som sker av staden. Tidigare års granskning visade inte på några avvikelser kopplat till detta.</li></ul>

# Koncernens resultat per 2022-08-31

<b>Sammanställning resultat</b>	<b>2022-01 - 2022-08</b>
Summering av koncernbolagens resultat före skatt	5 078
Utdelning	-210
Utdelning intressebolag	-425
Av-/nedskrivningar på koncernmässiga övervärden i dotterbolag	-14
Eliminering av vinst/förlust i koncern	-29
Resultat från andelar i intresseföretag efter skatt	215
Avyttring av S:t Erik Livförsäkring	-883
Koncernens resultat före skatt	3 732

# Identifierade avvikelser

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

Avvikelse	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Korrigerade avvikelser</b>	<b>0</b>
Faktiska, ej korrigerade avvikelser <i>Försäljning av S:t Erik Livförsäkring</i>	39
Bedömda ej korrigerade avvikelser <i>Svenska Bostäder - avskrivningar redovisade 2022</i> <i>Koncernen - ej redovisade avskrivningar på övervärde hänförligt till Mässfaster</i>	50 -8
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>81</b>
Skatteeffekt <i>Stockholmshem - Ej redovisad skatt</i>	-9 -50
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>22</b>



# Samlad bedömning av intern kontroll hos dotterbolag

	Intern kontroll	Antal rekommendationer	Investeringar	Behörighetshantering
Moderbolaget Stockholm Stadshus AB	●	0	Ej tillämpligt	Granskas tillsammans med koncernen
Svenska Bostäder	●	2	●	●
Stockholmshem	●	0	●	●
Familjebostäder	●	0	●	●
Micasa Fastigheter	●	0	●	●
Skolfastigheter i Stockholm SISAB	●	1	●	●
Globe Arena fastigheter	●	0	Ej tillämpligt	●
Mässfastigheter I Stockholm AB	●	6	Ej tillämpligt	●
S:t Erik Markutveckling	●	0	●	●
Stockholm Vatten och Avfall	●	2	●	●
Stokab	●	1	●	●
Stockholms hamn	●	1	●	●
Stockholm stads parkerings AB	●	0	Ej tillämpligt	●
Bostadsförmedlingen	●	1	Ej tillämpligt	Granskas i T3
Kulturhuset stadsteatern	●	0	Ej tillämpligt	●
Stockholm Business region	●	0	Ej tillämpligt	●
S:t Erik Försäkring	●	0	Ej tillämpligt	Ej tillämpligt

● = den interna kontrollen bedöms tillräcklig

● = förbättringspotential föreligger, bolaget har fått rekommendationer avseende områden som kan förstärkas

● = omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen

# Intern kontroll

## Områden där förbättringspotential föreligger

Bolag	Förbättringsmöjligheter
Svenska Bostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Bokslutsprocessen:</b> För manuella bokföringsordrar finns endast dualitet vid utbetalningar, bolaget rekommenderas utöka detta till att omfatta även resultatpåverkande poster som är väsentliga. Planeras ske i oktober 2023.</li> <li>▶ <b>Värderingsprocessen:</b> Den indata som tas fram till fastighetsvärderingen, så som lokaltyp, hyra/kvm mm) tas fram manuellt. För att minska risken för fel bör systemstöd implementeras.</li> </ul>
SISAB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Behörighetshantering:</b> Underlag till den periodiska genomgången sparas inte. Lista över Agressoanvändare var inte komplett till följd av att användare från Tieto som har central behörighet inte återfanns i listan.</li> </ul>
Mässfastigheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Övergripande:</b> Ett arbete pågår rörande att ta fram process- och rutinbeskrivningar och kartläggning av risker i verksamheten</li> <li>▶ <b>Intäktsprocessen:</b> Personberoende inom hyresprocessen samt att det saknas dokumenterad rutin för kreditkontroll rörande kunder och hyresgäster</li> <li>▶ <b>Inköpsprocessen:</b> Saknas beskrivning och rutiner för genomgång av ändringar i fasta data avseende leverantörer. Bolaget har inlett en anpassning till LOU under 2022 men det kvarstår arbete.</li> <li>▶ <b>Löneprocessen:</b> Det noteras att ändringar i fasta data ej kontrolleras, att VDs löpande utbetalningar godkänns av CFO och inte av överordnad, så som styrelseledamot.</li> <li>▶ <b>Behörighetshantering:</b> Tillägg/ändringar av behörigheter i ekonomisystem görs inte på formell blankett, det saknas spårbarhet till ändringar av behörigheter</li> </ul>
Stockholm Vatten och Avfall	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Investeringsprocessen:</b> Slutredovisning av projekt sker inte alltid i nära anslutning till att projektet avslutas. Tillgångar utrangeras inte alltid i samband med avslutad användning. Sena aktiveringar av tillgångar som har tagits i bruk medför för lågt redovisade avskrivningar.</li> <li>▶ <b>Behörighetshantering:</b> Det saknas dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter.</li> </ul>

# Rekommendationer per bolag

Bolag	2019-12-31	2020-08-31	2020-12-31	2021-08-31	2021-12-31	2022-08-31
Moderbolaget Stockholm Stadshus AB	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	0	0	0	2	2	2
Stockholmshem	0	0	0	0	0	0
Familjebostäder	1	1	1	0	0	0
Micasa Fastigheter	1	2	1	0	0	0
Skolfastigheter i Stockholm SISAB	2	1	1	1	1	1
Globe Arena fastigheter	0	0	0	0	0	0
Mässfastigheter i Stockholm AB	ET	ET	ET	6	6	6
S:t Erik Markutveckling	0	0	0	0	0	0
Stockholm Vatten och Avfall	3	3	3	2	1	2
Stokab	0	0	0	0	0	1
Stockholms hamn	1	1	1	0	0	1
Stockholm stads parkerings AB	0	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	0	0	0	1	0	1
Kulturhuset Stadsteatern	0	0	0	0	0	0
Stockholm Business region	0	0	0	1	0	0
S:t Erik Försäkring	1	1	1	1	0	0
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

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)