

# Koncernen Stockholms Stadshus AB

Årsbokslut 2023

Möte med styrelse 25 mars 2024



# Årsbokslut

Till vd och styrelse för Stockholms Stadshus AB

Koncernen Stockholms Stadshus AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från revisionen av koncernen och moderbolaget Stockholms stadshus AB.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse över koncernens och bolagets årsredovisningar för räkenskapsåret 2023.

Denna rapport är primärt avsedd för information till styrelsen och VD.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor



# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört granskningen i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2023. Revisionen har omfattat granskning av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning, granskning av rapportering från dotterbolagsrevisorer, styrelsens förvaltning samt årsredovisning.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Granska slutlig årsredovisning
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ 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	●	●	●	●

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

# Agenda



# CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Väsentliga bedömningsposter och revisionsfrågor
- 03 Koncernens resultat
- 04 Sammanställning rekommendationer

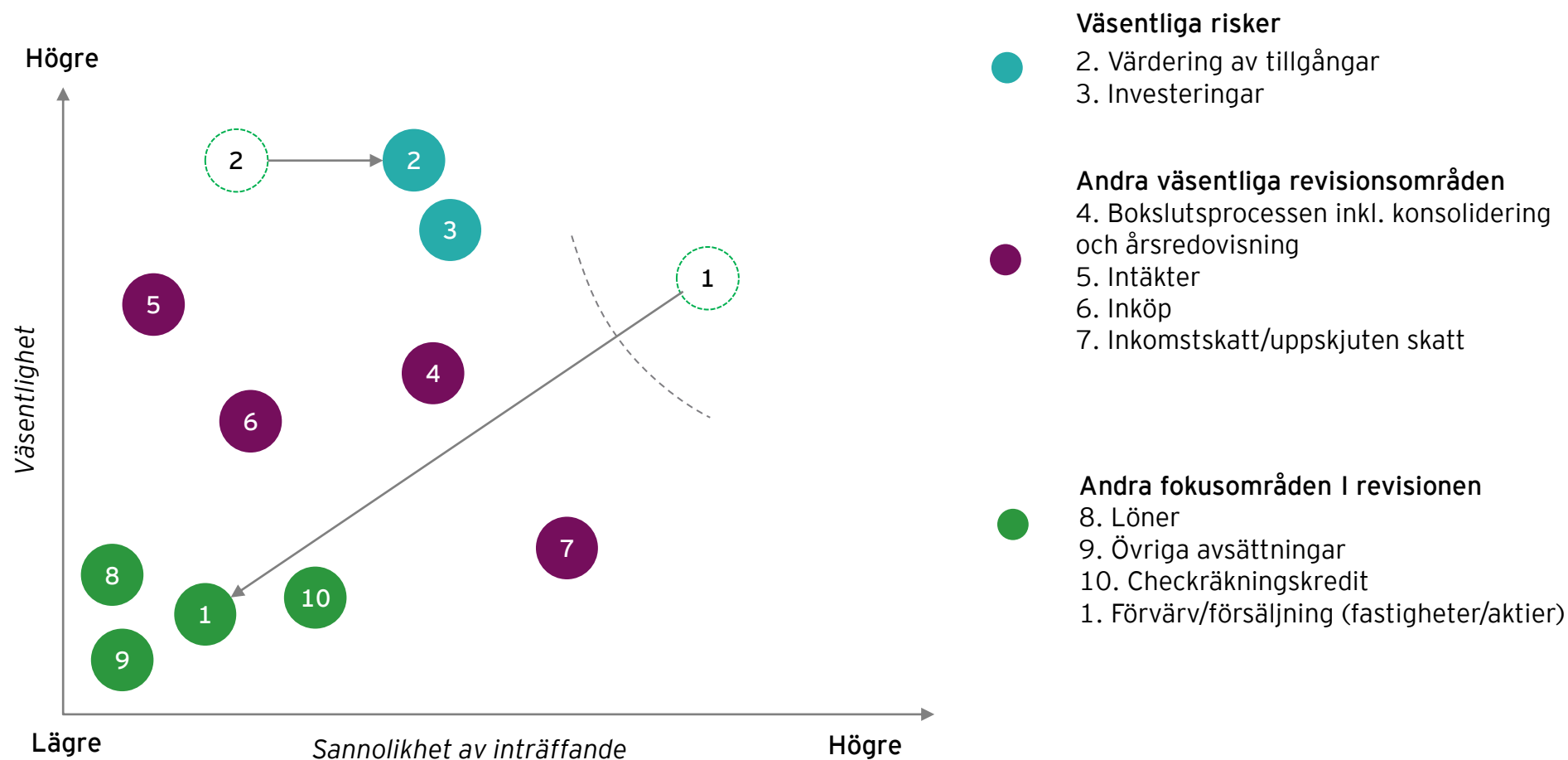
# 01

## Riskbedömning och fokusområden



# 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 blått och lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden har uppdaterats med avseende på förvärv/försäljning av fastigheter och aktier då inga transaktioner av väsentlighet har ägt rum under 2023. Vi bedömer även att risken hänförlig till värdering av tillgångar har ökat.



## Kommentarer kring väsentliga fokusområden och bedömningsposter för koncernen

Område	Kommentar
Fastighets- transaktioner	▶ Inga väsentliga fastighetsförvärv eller -avyttringar har skett under 2023.
Tvister	▶ Inga tvister har kommit till vår kännedom som är av väsentlighet för koncernen. I rapporten framgår tvister beskrivna per bolag.
Värderingar/ nedskrivningar	▶ Bokförda nedskrivningar uppgår för året till 884 mkr i koncernen. Nedskrivningarna är främst hänförliga till de tre bostadsbolagen och pågående projekt. Inga ytterligare nedskrivningsbehov har identifierats i granskningen. I koncernen som helhet överstiger marknadsvärdena vida de värden som finns redovisade. Verkligt värde för fastigheter (som baseras på gjorda marknadsvärderingar) uppgår till 227 miljarder kronor och redovisat värde för motsvarande tillgångar uppgår till 94 miljarder kronor.

## Kommentarer kring väsentliga fokusområden och bedömningsposter för koncernen

Område	Kommentar
Transparensredovisning	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Under 2023 har Revisorsinspektionen utfärdat en erinran till en revisor kopplat till brister i granskning av transparensredovisning enligt lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser. Efter detta beslut, samt i dialog med Konkurrensverket (tillsynsmyndighet) har det noterats att fler bolag än de som tidigare upprättat transparensredovisning omfattas av lagens krav.</li></ul>
Investeringar SFA Stockholm vatten	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Under 2023 har en genomlysning av SFA-projektet skett med avseende på projektekonomi och tidplan. Denna har påvisat en väsentligt ökad utgiftsbild och att projektets slutförande ligger ytterligare längre fram i tiden än tidigare prognostiserat. Utöver den interna genomlysning av projektets ekonomiska styrning, uppdaterade kalkyl och tidplan som skett har en extern konsult också granskat projektet på uppdrag av Stockholms Stadshus AB.</li><li>▶ I december 2023 fattade Stockholm Vatten AB:s styrelse ett reviderat genomförandebeslut om 19,5 miljarder. Styrelsen begärde vidare att Stockholm Stadshus AB för egen del skulle godkänna förslaget samt i sin tur överlämna ärendet till Kommunfullmäktige för beslut (vilket skett vid Stockholm Stadshus AB:s styrelsemöte den 19 december).</li><li>▶ Vi har genomfört intervjuer med projektansvarig och med personer i ledningsfunktioner i berörda bolag, stickprovsgranskat upparbetade kostnader, granskat protokoll samt tillhörande styrdokument, och tagit del av den rapport som extern konsult sammanställt.</li><li>▶ Kostnadsökningarna jämfört med tidigare beslut beror på flera olika faktorer, bl a ökad omfattning på projektet, inflation/kostnadsökningar samt att projektet förlängts i tiden.</li><li>▶ Mot bakgrund av den ekonomiska osäkerhet som föreligger i denna typ av komplexa projekt bör styrelserna i såväl Stockholm vatten som Stockholms stadshus mer frekvent följa upp de stora investeringsprojekten som pågår. Det senast beslutade genomförandebeslutet i kommunfullmäktige togs 2017 med en budgetram om 9,2 miljarder kr (2016 års prisnivå),</li><li>▶ Stockholm vatten har fattat beslut om att ekonomisk redovisning av investeringsprojekt under 2024 ska utgöra en stående punkt på styrelsemötena. Formatet för den ekonomiska uppföljningen har konkretiserats och en tidplan satts för ekonomisk avrapportering.</li></ul>



## Koncernens resultat per 2023

<b>Sammanställning resultat (mkr)</b>	<b>2023-01 - 2023-12</b>
Summering av koncernbolagens (moderbolag+dotterbolag) resultat före skatt	9
Utdelning	-12
Utdelning intressebolag	-425
Av-/nedskrivningar på koncernmässiga övervärden i dotterbolag	-35
Resultat från andelar i intresseföretag efter skatt	-128
<b>Koncernens resultat före skatt</b>	<b>-591</b>

## Rekommendationer per bolag

Bolag	2021-08-31	2021-12-31	2022-08-31	2022-12-31	2023-08-31	2023-12-31
Moderbolaget Stockholm Stadshus AB	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	2	2	2	2	3	2
Stockholmshem	0	0	0	0	0	0
Familjebostäder	0	0	0	0	0	0
Micasa Fastigheter	0	0	0	0	0	0
Skolfastigheter i Stockholm SISAB	1	1	1	1	0	0
Globe Arena fastigheter	0	0	0	0	0	0
Mässfastigheter i Stockholm AB	6	6	6	5	3	3
S:t Erik Markutveckling	0	0	0	0	0	0
Stockholm Vatten och Avfall	2	1	2	3	3	2
Stokab	0	0	1	0	0	0
Stockholms hamn	0	0	1	0	0	0
Stockholm stads parkerings AB	0	0	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	1	0	1	0	0	0
Kulturhuset Stadsteatern	0	0	0	0	0	0
Stockholm Business region	1	0	0	0	0	0
S:t Erik Försäkring	1	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>7</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).

@2024 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

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