

SGAF AB

Årsbokslut 2017

Februari 2018



2 februari 2018

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Stockholm Globe Arena AB.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse för företagets/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2017. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende företagets/koncernens interna kontrollmiljö kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

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

Med vänlig hälsning

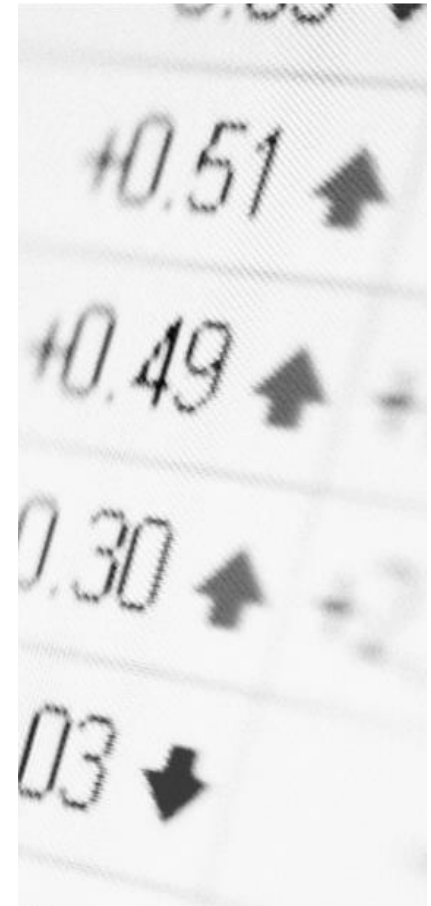
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Katrine Söderberg

Agenda

- | | |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Bokslutsprocessen |
| 07 | Resultaträkning |
| 10 | Balansräkning |
| 13 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet |
| 22 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter |
| 23 | Summering av noterade avvikelser |
| 24 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |



Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

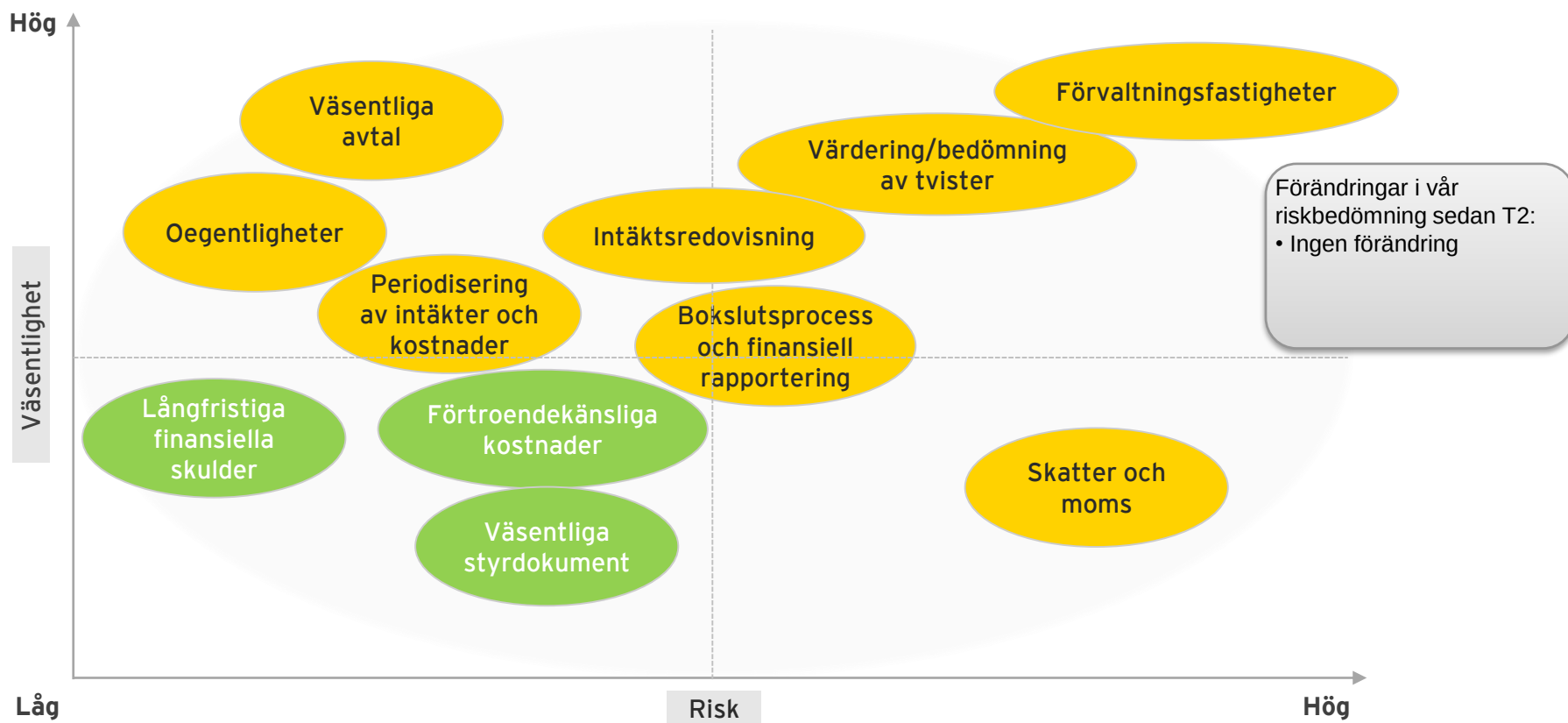
- ▶ Läs och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- ▶ Erhålla och läsa rapport från PWC avseende genomgång av evenemangsdriften hos Stockholm Live (arenaoperatören), baserat på Stockholm Live internredovisning och budgetunderlag.
- ▶ Erhålla och läsa rapport från PWC avseende utredning av skattekonsekvenser från försäljning av norra och södra byggrätten.

Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättningen att årsredovisningen 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 revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

Riskbedömning och fokusområde

Figuren nedan beskriver på en översiktlig nivå de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områdena markerade i gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.



Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning

	2017	2016
Bokslutsprocessen		
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		

-  = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra bokslutsprocessen
-  = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen till vissa delar bör förbättras
-  = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen fungerar tillfredsställande

Resultaträkning

Tkr

Område	2017-12-31	2016-12-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	71 586	91 710	-22%	62 450
Driftkostnader	-10 328	-16 166	-36%	-27 100
Reparations- & underhållskostnader	-20 968	-30 737	-32%	-28 600
DRIFTNETTOT	40 290	44 807	-10%	6 750
Övriga rörelsekostnader	0	-4 821	100%	0
Avskrivningar	-78 037	-77 475	-1%	-78 500
Personalkostnader och central administrations kostnader	-23 225	-28 655	19%	-26 800
RÖRELSERESULTAT	-60 972	-66 144	-8%	-98 550
Resultat från försäljning fastighet	-506	-5 565	91%	0
Resultat från finansiella poster	-36 740	-47 510	23%	-30 000
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	-98 218	-119 219	17,6%	-128 550

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Intäkter	► Intäkterna uppgår till 71,6 mnkr (91,7 mnkr) och har minskat med -20,1 mnkr, eller -22%, jämfört med föregående år. Intäkterna överstiger dock budgeterade intäkter med en avvikelse om 15%. Intäktsminskningen jämfört med föregående år förklaras främst av att arenaintäkterna minskat, framförallt intäkter från Tele2Arena, på grund av färre konserter 2017 jämfört med 2016. (3 st konserter i Tele2 arena under 2017 jämfört med 8 st under 2016). Intäktsminskningen beror också på att bolaget sålt arenagaraget under 2016, vilket gör att man nu inte har några garageintäkter, samt att man föregående år hade intäkter avseende vidarefakturerade kostnader för Eurovision Song Contest (se nedan).
Fastighetskostnader/ Driftskostnader/övriga externa kostnader	► Bolagets driftkostnader uppgår till 10,3 mnkr (16,2 mnkr) och har minskat med 5,9 mnkr, eller -36%, jämfört med föregående år. Kostnadsminskningen beror främst på en effektivare drift av arenorna och att man i år inte har vidarefaktureringskostnader för Eurovision Song Contest. Årets kostnader understiger även budget med ca 16 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras av flera orsaker, delvis förklaras avvikelsen av att bolaget fått två kreditfakturer gällande fjärrkyla om ca 5 mnkr. Bolaget gjorde en förskottsbetalning i samband med arenastarten 2013 och har nu fått återbetalning för ej förbrukade medel. Samt att bolaget budgeterat vissa kostnader något högt jämfört med utfall, exempelvis uttryckning brandförsvaret där budgeterade kostnader är 2 mnkr och utfall är ca 60 tkr.
Personalkostnader/ Centrala administrations- och försäljningskostnader	► Personalkostnader uppgår till 14,8 mnkr (20,8 mnkr) och har minskat med ca 6 mnkr jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror på att man föregående år hade kostnader för entledigandet av VD och att man under början av 2017 haft en inhyrd VD som konsult. Kostnaderna understiger budget med ca 0,7 mnkr, vilket främst förklaras av inhyrd VD. ► Administrationskostnader uppgår till ca 8,4 mnkr (7,8 mnkr) och har ökat något jämfört med föregående år. Förklaras främst av ökade konsultkostnader för inhyrd VD i början av 2017 samt inhyrd ekonomichef 2017 fram till 15 september.
Avskrivningar	► Kostnader för avskrivningar uppgår till 78,0 mnkr (77,5 mnkr) är därmed i nivå med föregående år. Avskrivningarna är även i nivå med budget.

Kortfattad resultatanalys – årsbokslutet, forts.

Område	Iakttagelse och kommentar
Resultat från fastighetsförsäljningar	► Inga fastighetsförsäljningar har gjorts under året. Dock har bolaget erhållit slutreglering för vissa försäljningskostnader hänförliga till Garaget och YKL, som såldes föregående år, om 0,5 mkr, som belastar 2017 års resultat.
Resultat från finansiella poster	► Finansnettot uppgår till 36,7 mnkr (47,5 mnkr), vilket är en minskning med 10,8 mnkr som beror på sjunkande marknadsräntor under perioden och minskad skuld. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till ca 1,2% (1,5%). Samtliga räntekostnader och ränteintäkter avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

Balansräkning

Område	2017-12-31	2016-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	3 440 130	3 508 590	-2%
Finansiella anläggningstillgångar	43 149	57 082	-24%
Omsättningstillgångar	125 144	164 620	-24%
Summa tillgångar	3 608 423	3 730 292	-3%
Eget kapital	-425 585	-454 194	-6%
Avsättningar	-197 640	-91 190	117%
Långfristiga skulder	-2 960 562	-3 074 878	-4%
Kortfristiga skulder	-13 846	-14 282	3%
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	-10 790	-95 748	-89%
Summa skulder och eget kapital	-3 608 423	-3 730 292	-3%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Byggnader och Mark/ Materiella anläggningstillgångar	► Materiella anläggningstillgångar uppgår till 3 440,1 mnkr (3 508,6 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31 är om ca -2% och avser främst periodens avskrivningar. ► Under 2017 har bolaget aktiverat pågående projekt för ca 2,7 mnkr. Inga avyttringar eller utrangeringar har skett under perioden. ► Koncernmässigt övervärde uppgår till 28,9 mnkr (29,8 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31 om -0,9 mnkr avser avskrivningar.
Maskiner och Inventarier	► Maskiner och Inventarier uppgår till 580,6 mnkr (605,8 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31 är om ca -4%, en minskning om -25,2 mnkr. Under 2017 har bolaget aktiverat pågående projekt om ca 18,9 mnkr. Inga avyttringar eller utrangeringar har skett under perioden. Övrig förändring avser avskrivningar.
Pågående projekt	► Pågående projekt uppgår till 11,7 mnkr (23,8 mnkr). Under året har bolaget investerat 9,6 mnkr och aktiverat ca 21,6 mnkr.
Finansiella anläggningstillgångar	► Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 43,1 mnkr (57,1 mnkr) och består främst av uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott.
Omsättningstillgångar	► Omsättningstillgångar uppgår till 125,1 mnkr (164,6 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31 avser framförallt att bolaget per årsbokslutet hade en fordran avseende koncernbidrag om 98 mnkr (139,1 mnkr).

Kortfattad balansanalys – årsbokslutet, forts.

Område	Iakttagelse och kommentar
Eget kapital	► Eget kapital uppgår till 425,6 mnkr (454,2 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31, om ca -6% beror på årets resultat om -28,6 mnkr.
Obeskattade reserver	► Under 2017 har inga ytterligare överavskrivningar på Maskiner & Inventarier gjorts, i enlighet med direktiv från Stadshus AB.
Avsättningar	► Avsättningar uppgår till 197,6 mnkr (91,2 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31, om ca 117%, avser dels uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar, dels tillkommande avsättningar om 91,5 mnkr för färdigställandet av Tele2Arena, varav merparten har omklassificerats från upplupna kostnader till avsättning.
Långfristiga skulder	► Långfristiga skulder uppgår till 2 960,5 mnkr (3 074 mnkr). Förändringen sedan 2016-12-31 är om -4% och förklaras framförallt av att man reglerat föregående års koncernbidrag från Stockholms Stadshus AB, vilket minskat checkräkningskrediten.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	► Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 10,8 mnkr (95,7 mnkr). Förändringen från föregående år, en minskning om 84,9 mnkr, beror dels på minskade upplupna kostnader om 9,4 mkr, dels på omklassificering av upplupna kostnader avseende garantiarbeten på Tele2 arena, om 75,5 mkr, till avsättningar (se ovan).

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering av byggrätter	Byggrättsintäkter ▶ 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 handelsområde och bostäder. ▶ Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som beslutas, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Enligt företagsledningen finns ingen indikation på värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar andra 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 30 mnkr årligen, beroende på ränteläge. Dock räknar Stockholm Stad, enligt företagsledningen, med att SGAF kommer att erhålla ersättning från försäljningarna av byggrätterna motsvarande de kalkylerade värdena på byggrätterna som finns i kalkylen för Tele2 Arena-projektet, det vill säga 1 250 mnkr. Vi gör ingen annan bedömning. ▶ Markanvisningstävlingen, som vanns av Castellum, Åke Sundvall och Wallenstam, avgjordes i november 2017. Nästa steg i processen är att markanvisningsavtal ska tecknas med vinnarna. Diskussioner och förhandlingar pågår kring bland annat utformningen av de underjordiska träningsrinkar som ska byggas och disposition av kvartersmarken.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering Globen-arenorna	▶ 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 samhällseliga 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. ▶ Hyresintäkterna för Globen-arenorna (Original Venues) uppgick för 2017 till 16,5 (16,8 mnkr), varav 2,9 mnkr avser omsättningshyra. Se vidare nedan under avsnittet "Hyresintäkter Globen". ▶ 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 görs, för att säkerställa att rapportering och prognoser från hyresgästen är tillförlitliga.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Extern värdering	▶ Per 2017-12-31 har en extern marknadsvärdering av fastigheterna genomförts, av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen visar, likt den värdering som genomfördes per 2016-12-31, att fastigheternas totala värde är högre än det bokförda värdet.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Slutkostnad Tele2 Arena	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 har SGAF AB och PEAB träffat en överenskommelse om att SGAF AB åtar sig ansvaret för att åtgärda även kvarvarande fel och brister, (exklusive brister avseende taktäckningen, detta ansvar kvarstår på PEAB). Som ersättning i överenskommelsen betalar 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 att totala kostnader för att återställa de kvarstående felen och bristerna i arenan kommer att uppgå till totalt 91 mkr, varav 71 mkr sedan tidigare fanns reserverade för (som upplupna kostnader avseende arenan, till största del utgörande innehållna medel gentemot Peab) och 20 mkr nu erhållits från Peab som slutlig kompensation.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Bedömning av arenaoperatörens evenemangsdrift och internredovisning	▶ Bolaget gör med hjälp av PWC en årlig genomgång av evenemangsdriften hos Stockholm Live (arenaoperatören), baserat på Stockholm Live internredovisning och budgetunderlag. ▶ Rapporten avseende genomgången 2017 är ännu inte färdigställd och vi har ännu inte tagit del av den. Det är enligt vår bedömning av yttersta vikt att rapporten erhålls och analyseras. Vi avser att följa upp rapporten innan påskrift av årsredovisningen.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Intäktsredovisning	Hyresintäkter Tele2 Arena ▶ Hyresintäkterna från hyresgästen Stockholm Live AB, avseende Tele2 Arena, är, likt tidigare rapporter, den största osäkerhetsfaktorn avseende arenan. Hyran baseras enligt hyresavtalet på hyresgästens resultat från den bedrivna verksamheten i arenan, dvs evenemangsinntäkter minus hänförliga kostnader. Under 2014 var hyresintäkterna från hyresgästen/arenaoperatören Stockholm Live AB väsentligt lägre än prognostiserat och budgeterat. Under 2015 ökade hyresintäkter kraftigt och översteg den antagna budgeten, utfallet för helåret 2015 var om 29,4 mnkr som en följd av fler besökare och en ökad lönsamhet per besökare. Utfallet för helåret 2016 uppgick till 40,7 mnkr (29,4 mnkr). ▶ Hyresintäkterna för Tele2Arena uppgår 2017 till 25,3 mnkr (40,7 mnkr). Det lägre utfallet jämfört med 2016 förklaras av lägre evenemangsvolym i form av färre konserter på Tele2Arena (3 st konserter 2017 jämfört med 8 st konserter 2016). Hyresintäkter Tolv Stockholm ▶ Hyressättningen avseende Tolv Stockholm baseras på minimihyra samt omsättningshyra. Totala hyresintäkter från Tolv Stockholm uppgår för 2017 till 19,0 mnkr (19,1 mnkr). Budgeterade intäkter uppgick till 19,5 mnkr, och utfall är därmed i nivå med budget.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäktsredovisning, forts.	Hysesintäkter Globen-arenorna ▶ Hysesintäkterna avseende Globen-arenorna (Globen, Hovet och Annexet) baseras på hyresgästen Stockholm Live ABs omsättning. ▶ Hysesintäkterna från Globen-arenorna uppgår för 2017 till 16,5 mnkr (16,8 mnkr). Hysesintäkterna fördelar sig på lokalhyra 0,9 mnkr, omsättningshyra 2,9 mnkr, TV-studio 1,6 mnkr, Skyview 3 mnkr samt övriga ersättningar (såsom markskötsel, parkeringsintäkter och annan uppdragsersättning) om 8 mnkr. Vissa av dessa övriga intäkter avser intäkter från till hyresgästen vidarefakturerade kostnader. Budgeterade intäkter för Globen-arenorna uppgick till 14,2 mnkr. Det något högre utfallet beror på att man har haft ett högre besökarantal och flertalet evenemang än budgeterat.	
Inriktningsbeslut Hovet och Globen	▶ Inriktningsbeslut avseende modernisering av Globen och rivning av Hovet, med en total budgeterad investering om 720 mkr, förväntas fattas i Kommunfullmäktige den 29 januari 2018. Processen fortlöper sedan för ett genomförandebeslut, eventuellt innan sommaren 2018.	
Avskrivning byggnader	▶ Bolagen tillämpar K3 som huvudregelverk, vilket gör att man tillämpar komponentansats avseende aktiveringar och avskrivningar. ▶ Årets avskrivningar uppgår till 78,0 mnkr (77,5 mnkr föregående år), varav 33 mnkr avser avskrivningar på byggnader och markanläggningar och 37,8 mnkr avser avskrivningar på byggnadsinventarier. Övriga avskrivningar avser avskrivningar på inventarier, maskiner och koncernmässiga övervärden. Periodens avskrivningar har kontrollberäknats stickprovsvis utan anmärkning.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Utrangeringsavdrag	► Stockholmsarenan AB fick under 2011 efter överklagan till Högsta Förvaltningsdomstol rätt till avskrivningar och utrangeringsavdrag avseende taxeringsåren 2009-2012 för fastigheterna Visthusbodarna och Grishuvudet 2. Skattejurist vid SKL bistod under 2012 bolaget med dels upprättande av deklarationen avseende Tax12, dels avseende inlämnande av omprövning för taxeringsåren 2009-2011. Det finns för taxeringsåren 2009-2012, genom omprövning, yrkade underskottsavdrag om 226,7 mnkr till följd av värdeminskings- och utrangeringsavdrag. Värdeminskings- och utrangeringsavdragen har dock inte godkänts av skattemyndigheten. Den skattemässiga utgången bedöms som osäker då Skatteverkets uppfattning är att fördelningen av anskaffningsvärdet i fall som detta ska ske på annat sätt än enligt huvudregeln, den så kallade <i>proportioneringsregeln</i>, i IL 19:11, dvs. på basis av taxeringsvärde, vilket är den bas SGAF använt vid beräkningen. SKV menar att anskaffningsvärdet för byggnaden, i enlighet med <i>jämningsregeln</i> i IL 19:12, ska justeras om köpeskillingen i allt väsentligt uppenbart avser markvärdet. Detta får, enligt SKV, anses vara fallet om värdet av byggnaden är negativt, dvs. då driftskostnaderna uppgår till eller överstiger hyresintäkterna. SKV begärde i en förfrågan 2012 att bolaget skulle inkomma med en beräkning av byggnadens nettoavkastning under innehavstiden. SA AB inkom under 2012 med ett svar där man menade att det inte finns något skäl till att justera fördelning på annat sätt än enligt huvudregeln, enligt de skäl SKV anfört, och att den av SKV föreslagna nettometoden inte kan läggas till grund för justering. SKV har i omprövningsbeslut i augusti 2013 beslutat att anskaffningsvärdet, då bolaget inte inkommit med någon beräkning av nettoavkastningen under innehavstiden, ska jämkas till 0 kr. Hela anskaffningsvärdet ska därför, enligt SKV:s beslut hänföras till mark. ► Bolaget överklagade i april 2014 beslutet till förvaltningsrätten. I överklagan yrkades på flera skäl varför ingen annan fördelning än huvudregeln är tillämplig.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Utrangeringsavdrag, forts.	Bland annat hänvisades dels till ett tidigare rättsfall avseende en sparbank där avdragsrätt medgavs trots att avsikten varit att riva byggnaden, dels till förarbetena till IL 19:12 där man visar på att det saknas stöd för en justering av fördelningen av värdet på grund av händelser som inträffar efter förvärvet. Bolaget framför i överklagan att det i förarbetena framgår att avsikten med jämningsregeln är att endast omständigheter som inträffar mellan det att taxeringsvärdet fastställts och tidpunkten för förvärvet kan medföra en justering. Som ett tredje argument framfördes att det tidigare fastslagits av högsta förvaltningsdomstolen att anskaffningsutgift hänförlig till tomträtt i sin helhet ska vara hänförlig till byggnad. Att, som Skatteverket förespråkar, hänföra anskaffningsutgiften för tomträtt till mark, skulle enligt uppfattningen i överklagan innebära att bolaget ska ta upp en tillgång i balansräkningen som bolaget inte äger eller på annat sätt har juridisk rådighet över (marken). Omprövningsbeslut erhöles från Skatteverket i juni 2014. Beslutet innebär att Skatteverket inte ändrar de omprövade besluten. Skatteverket har överlämnat ärendet till Förvaltningsrätten i Stockholm för prövning. Stockholmsarenan har i september 2014 inkommit med ett yttrande med anledning av Skatteverkets omprövningsbeslut, där bolaget vidhåller vad som tidigare framförts. Den 12 december 2014 inkom skatteverket med en inlägga där de inte finner några skäl att ändra det överklagade beslutet. SGA Fastigheter har besvarat inläggen och driver fortsatt frågan om överklagan. I början av 2016 gav Förvaltningsrätten SGAF AB rätt i målet mot Skatteverket. Skatteverket valde att överklaga domen till Kammarrätten. Skatteverket inkom i september 2016 med ett yttrande, i vilket man ifrågasätter huruvida överlåtelsen av fastigheten från kommanditbolaget till SGAF skedde till marknadspris. SGAF besvarade yttrandet i november 2016, genom att förklara att skillnaden mellan fastighetens marknadspris och köpeskillingen för aktierna i bolaget var att man även förvärvade en skuld om ca 10 mnkr, vilket reducerade köpeskillingen.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Utrangeringsavdrag, forts.	▶ Bolaget har den 13 juni 2017 fått ytterligare ett yttrande från Skatteverket som skickats till Kammarrätten, som i stort sett innebar en upprepning av tidigare ställda frågor. SGAF svarade den 27 juni 2017 på Skatteverkets yttrande. ▶ Kammarrätten valde att ta upp ärendet för prövning. Kammarrätten valde att gå på SGAFs linje och dom till SGAFs favör erhöles den 21 december 2017. ▶ Domen innebär en uppsida för SGAF i form av ett utökat skattemässigt underskottsavdrag. Man vet dock ännu inte om Skatteverket avser att överklaga domen till Högsta förvaltningsrätten (Skatteverket har två månader på sig att överklaga).	
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	▶ Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För 2014 och 2015 finns beslut med begränsningar i avdragsrätten. Skatteverket har ännu inte fattat beslut i fråga om avdragsrätt för räntekostnader för räkenskapsåret 2016. ▶ SGAF har från och med 2017 ändrat sin lånestruktur och lånar nu upp medel direkt från Stockholm Stadshus AB, vilket, enligt Stockholms Stad och bolagets bedömning, medför att hela räntekostnaden från och med 2017 bedöms vara avdragsgill. ▶ Eftersom Skatteverket ännu inte fattat slutliga beslut avseende åren 2016 och 2017 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället. ▶ För SGAF ABs del innebär detta att total bedömd ej avdragsgill ränta uppgår till totalt 103,6 mnkr, som minskar det skattemässiga underskottet i bolaget med motsvarande belopp, och därmed minskar den uppskjutna skattefordran med 22%, dvs 23 mnkr. ▪ 2014: 47 561 tkr ▪ 2015: 38 443 tkr ▪ 2016: 17 617 tkr ▪ 2017: 0 ▪ Totalt: 103 621 tkr	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Twister	▶ För överenskommelse med Peab avseende åtgärdande av kvarvarande fel och brister i Tele2 arena, se sid 14. ▶ Vi har inte identifierat några andra väsentliga tvister per 2017-12-31.	▶ Beskrivning av vår bedömning
Övriga skattefrågor	▶ Bolagen tillämpar från och med den 1 januari 2014 K3 som huvudregelverk, vilket innebär att man redovisar uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader avseende fastighet. ▶ Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader på fastigheter uppgår till 94,1 mnkr (79,4 mnkr). ▶ Utöver ovan uppskjuten skatt på temporära skillnad ingår i uppskjuten skatteskuld även skattedelen (22%) av obeskattade reserver, med 10,5 mkr. Detta gör att total uppskjuten skatteskuld per 2017-12-31 uppgår till 104,6 mnkr. ▶ Negativa resultat från rörelsen, tillsammans med ovan nämna skattemässiga avskrivningar på byggnader gör att bolaget per 2017-12-31, trots erhållet koncernbidrag, har ett negativt skattemässigt resultat för året om 39,6 mnkr. Totalt utgående underskott uppgår per 2017-12-31 till 192,3 mnkr, och bokförd uppskjuten skattefordran på totalt underskott uppgår till 42,3 mnkr (55,7 mnkr). ▶ Inga andra skattefrågor av väsentlig karaktär har förekommit under perioden.	

Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

Bedömningspost	Kommentar
Värdering av byggrätter	▶ Byggrättsintäkterna från försäljningen av Norra byggrätten och Södra byggrätten 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 av Tele2 arena. Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som slutligen beslutas, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Enligt företagsledningen finns ingen indikation på värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar prisnivån i markanvisningstävlingen och andra marknadshändelser på att värdet med marginal kan försvaras. Vi gör ingen annan bedömning. Se vidare sid 13.
Återstående kostnader Tele2 Arena	▶ SGAF AB och PEAB har träffat en överenskommelse som innebär att SGAF AB åtar sig ansvaret för att åtgärda kvarvarande fel och brister i Tele2 arena, (exklusive brister avseende taktäckningen, detta ansvar kvarstår på PEAB). Som ersättning i överenskommelsen betalar PEAB 20 mkr till SGAF. ▶ Bolagets bästa bedömning är att totala kostnader för att återställa de kvarstående felen och bristerna i arenan kommer att uppgå till totalt 91 mkr, varav 71 mkr sedan tidigare fanns reserverade för (som upplupna kostnader avseende arenan) och 20 mkr nu erhållits från Peab som kompensation. Vi gör ingen annan bedömning. Se vidare sid 13.

Summering av noterade avvikelser

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

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Noteringar</i>	
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</i>	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	
Skatteffekt	
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets bokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
N/A	Inga	N/A	Grön	

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre - för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se