



Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2020

September 2020



30 september 2020

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 Fastigheter AB.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Johanna Kumlien

Oscar Samefors

Agenda

- | | |
|----|---|
| 04 | Status |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Resultaträkningen |
| 08 | Balansräkningen |
| 11 | Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet |
| 14 | Summering av noterade avvikelser |
| 15 | Investeringar |
| 17 | Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll |
| 18 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår revision i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Granskning av manuella bokföringsordrar görs i bokslut.

Slutsatser

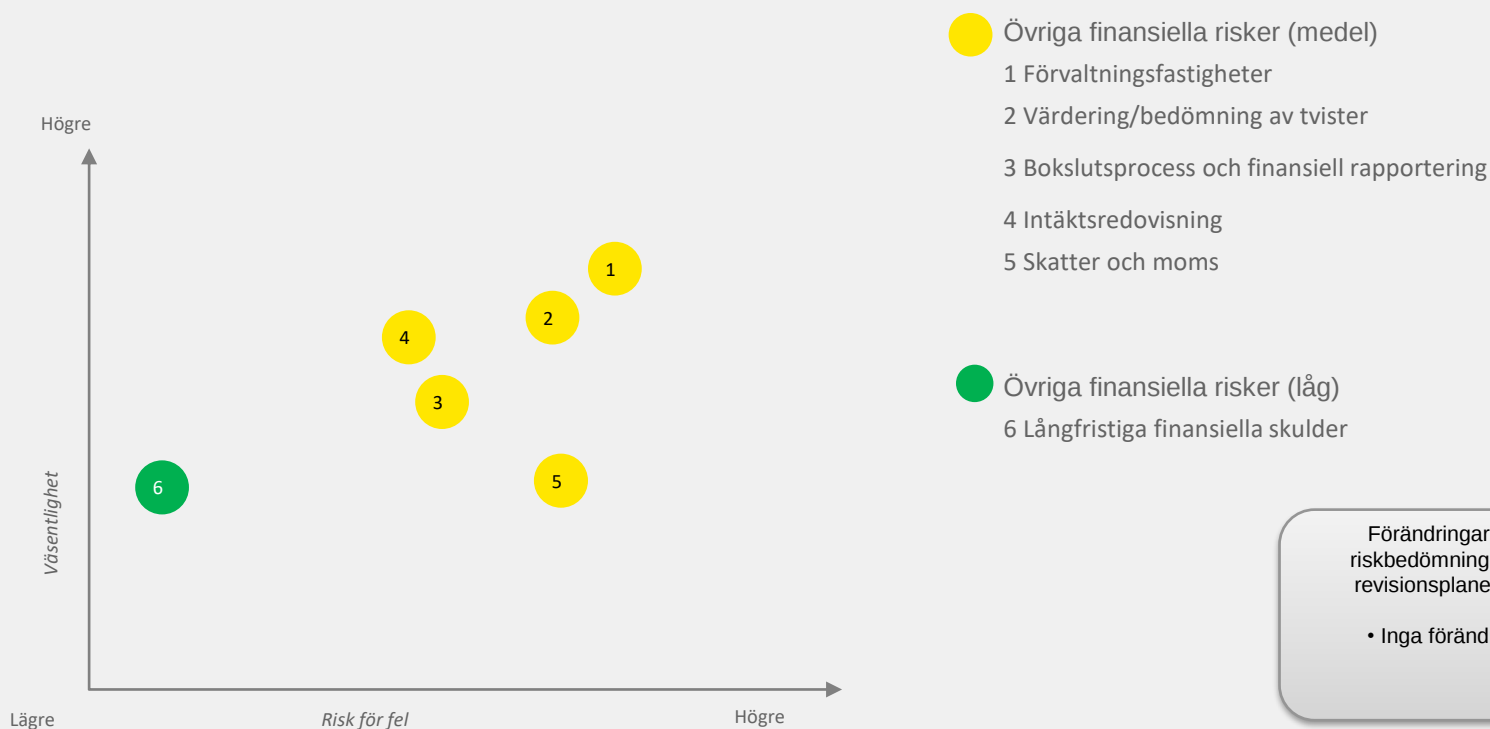
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Vår granskning av rutiner och intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister.

Riskbedömning och fokusområden

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.



Resultaträkning

Område	2020-08-31	2019-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	23 238	53 005	-56,2%	45 950
Driftskostnader	-7 085	-8 128	-12,8%	-6650
Reparations- och underhållskostnader	-15 181	-8 106	+87,3%	-26 941
DRIFTNETTOT	971	36 771	-97,4%	12 359
Avskrivningar	-51 093	-51 677	-1,1%	-50 112
Personalkostnader och administrationskostnader	-24 974	-22 113	+12,9%	-22 492
RÖRELSERESULTAT	-75 095	-37 019	-102,9%	-60 245
Resultat från finansiella poster	-15 177	-16 620	-8,6%	-15 498
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	-90 272	-53 639	-68,3%	-75 743

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	► Intäkterna uppgår till 23,2 mkr (53 mkr) och har minskat med 29,8 mkr, eller 56%, jämfört med föregående år. Varav hyresintäkter uppgår till 19,2 mkr (46,5 mkr) och har minskat om 27,3 mkr, eller 58,6%. Övriga intäkter uppgår till 4 mkr (6,5 mkr) och har minskat om 2,5 mkr, eller 39%. De minskade intäkterna förklaras främst av effekter av Covid-19. Under 2020 har hyresrabatter lämnats till hyresgäster till följd av Covid-19. Bolaget befarar att ingen typ av verksamhet kommer att bedrivas under 2020, varför de låga intäkterna bör hålla i sig under resten av året.
Driftskostnader	► Bolagets driftkostnader uppgår till -7 mkr (-8,1 mkr) och har minskat med -1 mkr, eller -12,8 %, jämfört med föregående år. De minskade kostnaderna förklaras främst av att bolaget har haft färre personal inhyrd samt att kostnaderna har minskat som en effekt av Covid-19 då färre evenemang har ägt rum under året.
Reparation och underhålls-kostnader	► Bolagets kostnader för reparation och underhåll uppgår till -15,1 mkr (-8,1 mkr) och har ökat med 7,1 mkr, eller 83,3% jämfört med föregående år. Årets förändring avser främst ökade kostnader för planerat underhåll. Utfall understiger årets budgeterade kostnader med ca 11 mkr och bolaget har således budgeterat för högre underhållskostnader än vad utfallet blev under 2020. Avvikelse mellan utfall och budget förklaras huvudsakligen, förutom effekter till följd av Covid-19, av fördröjningar i beslut om genomförandet av modernisering av Globen, bolaget har valt att avvakta med investeringar inför kommande beslut och därför valt att skjuta viss underhåll till framtiden.
Avskrivningar	► Kostnader för avskrivningar uppgår till -51,1 mkr (-51,7 mkr), utfall är i nivå med föregående år och budget.
Personalkostnader/ Administrations- kostnader	► Personalkostnader uppgår till -14,6 mkr (-12,4 mkr) och har ökat med ca 2,1 mkr, eller 17,7% jämfört med föregående år. Årets förändring förklaras främst av att man under 2019 rekryterade en administratör, projektansvarig och teknisk chef för att ersätta personal som slutat samt att bolaget har rustat upp för framtida projekt. Utöver detta har personalkostnaderna under året även ökat med anledning av en oförutsett kostnad avseende pension för tidigare VD. ► Administrationskostnader uppgår till ca -10,4 mkr (-9,7 mkr) och har ökat med 0,7 mkr, eller 7,2% jämfört med föregående år. Utfall är i nivå med föregående år.
Resultat från finansiella poster	► Räntekostnaderna uppgår till -15,2 mkr (-16,6 mkr), vilket är en minskning med 1,6 mkr, eller 9% som förklaras av minskat utnyttjande av checkräkningskrediten och sjunkande marknadsräntor under perioden. ► Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,5% (0,9%). Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

Balansräkning

Område	2020-08-31	2019-12-31	Skillnad i %	Budget
Materiella anläggningstillgångar	3 302 358	3 331 522	-0,88%	3 300 895
Finansiella anläggningstillgångar	122 414	118 847	3%	110 618
Omsättningstillgångar	109 614	130 015	-15,7%	92 000
Summa tillgångar	3 534 385	3 580 384	-1,28%	3 503 513
Eget kapital	-505 755	-508 053	-0,4%	-400 720
Avsättningar	-179 989	-175 806	2,4%	-161 787
Långfristiga skulder	-2 828 547	-2 877 925	-1,72%	-2 929 493
Kortfristiga skulder	-14 252	-14 415	-1%	-5 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5 842	-4 185	39,6%	-5 603
Summa skulder och eget kapital	-3 534 385	-3 580 384	-1,28%	-3 503 513

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Materiella anläggningstillgångar	► Förvaltningsfastigheter uppgår till 2 758 mkr (2 779,6mkr). Förändringen sedan 2019-12-31 är om 1%. ► Årets förändring består framförallt av årets avskrivningar. ► Koncernmässigt övervärde uppgår till 26,3 mkr (27,0 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31 om ca -0,7 mkr avser avskrivningar.
Pågående projekt/ Materiella anläggningstillgångar	► Pågående projekt uppgår på balansdagen till 66,1 mkr (45,9 mkr). Sedan årsskiftet har bolaget investerat 22 mnkr. Årets investeringar avser främst investeringar av vändkors på Tele2-arena (7,7 mkr), renovering av golvet i foajén (2,3 mkr) på Hovet samt belysning i Globen (4 mkr). Utöver detta har arbetet avseende modernisering av Globen fortsatt. Under perioden har projektkostnader om ca 1,7 mkr aktiverats.
Maskiner och inventarier/ Materiella anläggningstillgångar	► Maskiner och Inventarier uppgår till mkr 478 mkr (506 mkr). Förändring sedan 2019-12-31 uppgår till -28 mkr eller - 5,5%, avser främst avskrivningar.
Finansiella anläggningstillgångar	► Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 122,4 mkr (118,8 mkr). Förändring sedan 2019-12-31 uppgår till 3,6 mkr förklaras främst av ökad uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott.
Omsättningstillgångar	► Omsättningstillgångar uppgår till 109,6 mkr (130 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31, en minskning om ca 20,4 mkr avser främst minskade kundfordringar (minskat med 10,6 mkr under perioden). Kundfordringarna har minskat till följd av minskad fakturering med anledning av Covid-19. Bolagets osäkra kundfordringar uppgår per 2020-08-31 till 6,7 mkr vilket är en ökning om 3,8 mkr jmf med 2019-12-31.

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Eget kapital	► Eget kapital uppgår till -505,8 mkr (-508 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31 förklaras av årets resultat.
Avsättningar	► Avsättningar uppgår till -180 mkr (175,8 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31, en ökning om 4,1 mkr eller 2,3%, mkr förklaras främst av att bolaget nyttjat ca 1,5 mkr i avsättningar färdigställande av Tele2Arena och att uppskjuten skatteskuld ökat om ca -5,6 mkr som följd av ökade temporära skillnader.
Kortfristiga skulder	► Kortfristiga skulder uppgår till -14,3 mkr (-14,4 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31, en minskning om 0,2 mkr. Posten ligger i nivå med föregående år.
Långfristiga skulder	► Långfristiga skulder uppgår till -2 828,5 mkr (-2 878 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31 om -1,7% 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 -5,8 mkr (-4,2 mkr). Förändringen sedan 2019-12-31, en ökning om 1,2 mkr eller 41%, förklaras av att bolaget har krediterat fakturor som ställts ut till Stockholm Live för Q2 och Q3 med anledning av minskad omsättning för Stockholm Live till följd av Covid-19.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Framtida försäljning byggrätter	Framtida planerad försäljning av byggrätter ► 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.	

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

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 samhälleliga positiva effekter bör beaktas. Framför allt bör vid en bedömning beaktas vilket värde det 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.	
Extern värdering	► Per 2019-12-31 har en extern marknadsvärdering av fastigheterna genomförts, av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen visar, likt den värdering som genomfördes per 2018-12-31, att fastigheternas totala värde är högre än det bokförda värdet. Extern värdering av bolagets fastigheter inhämtas under T3 2020.	

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/ nedskrivningar	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 1,5 mkr, därmed återstår ca 53,5 mkr av reserven.	► Beskrivning av vår bedömning
Avdragsrätt på koncerninterna räntor	► SGAF har från och med 2016 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 2016-2020 bedöms vara avdragsgill. ► Eftersom Skatteverket ännu inte fattat slutliga formella beslut avseende åren 2017-2020 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.	► Beskrivning av vår bedömning
Twister	► Inga väsentliga tvister har identifierats. Föreligger diskussioner med hyresgäst Stockholm Live, men avser ingen tvist i dagsläget.	► Beskrivning av vår bedömning

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	

Investeringar

Process	Kontroll	Inga iakttagelser	Vissa	Viktiga
Investeringar	Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	●		
Investeringar	Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	●		
Investeringar	Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.	●		
Investeringar	Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	●		
Investeringar	Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	●		
Investeringar	Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	●		
Investeringar	Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	●		
Investeringar	Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	●		
Investeringar	Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	●		
Investeringar	Bolaget gör en kontinuerlig uppföljning av utfallet av investeringar i förhållande till budgeterad tidplan och mäter och följer upp detta på såväl projektnivå som totalnivå. Följsamheten till tidplanerna är god.	●		

Investeringar

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Investeringar	► Bolaget har idag endast mindre projekt som beslutas inom ramen för den årliga budgeten. Vi bedömer att kontrollnivån för projektprocessen är tillfredställande utifrån den nuvarande projektnivån. Vid en förändring av projektstorleken kan vår uppfattning komma att ändras.	► N/A		

- = 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

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Rutiner och IK	► Vi har i samband med granskningen av intern kontroll 2020 inte identifierat några nya väsentliga iakttagelser eller områden som kräver förbättringar.			

-  = 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

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 åretsbokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
N/A	► Inga	N/A		

- = 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.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se