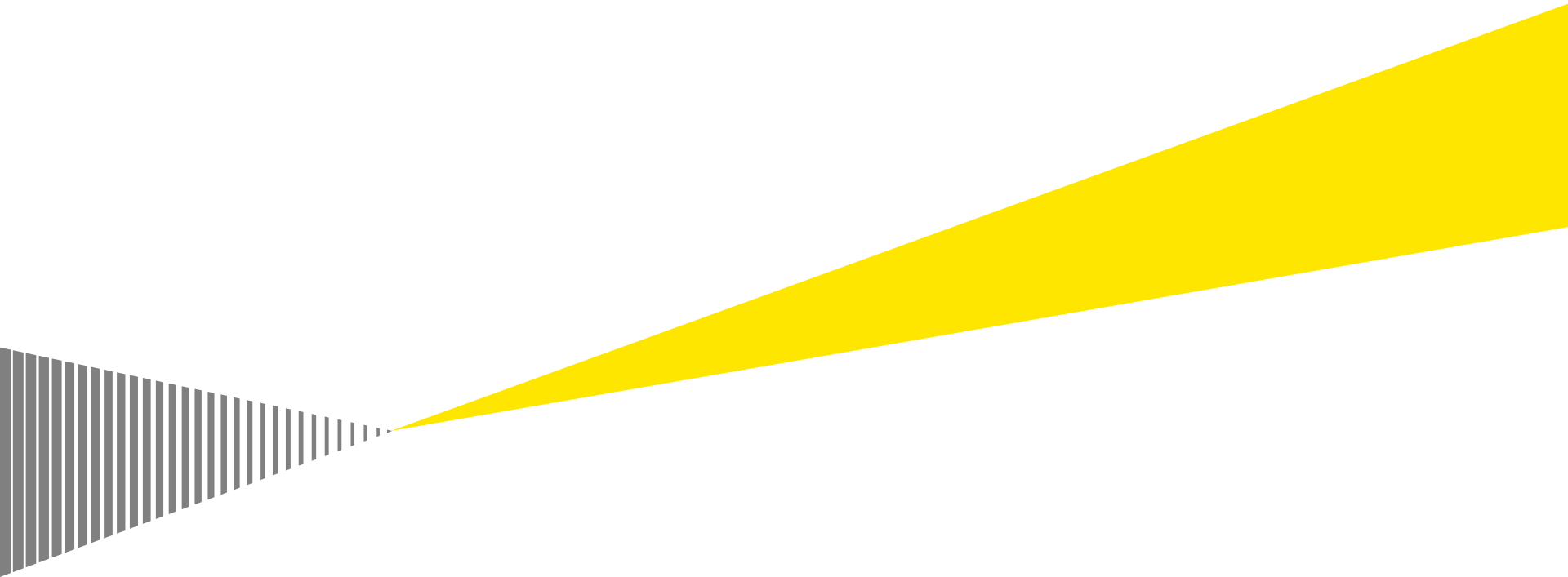


# S:t Erik Markutveckling

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut och K3

September 2014



Building a better  
working world

2014-09-26

VD, Företagsledningen och Styrelsen

Marie Wallhammar

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2015. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollen 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 kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. dagens datum. Rapporten innehåller dessutom en uppdatering av aktuella regelverksfrågor som vi bedömer har betydelse för St Erik Markutveckling AB.

Denna rapport är enbart avsedd för VD, företagsledningen samt styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

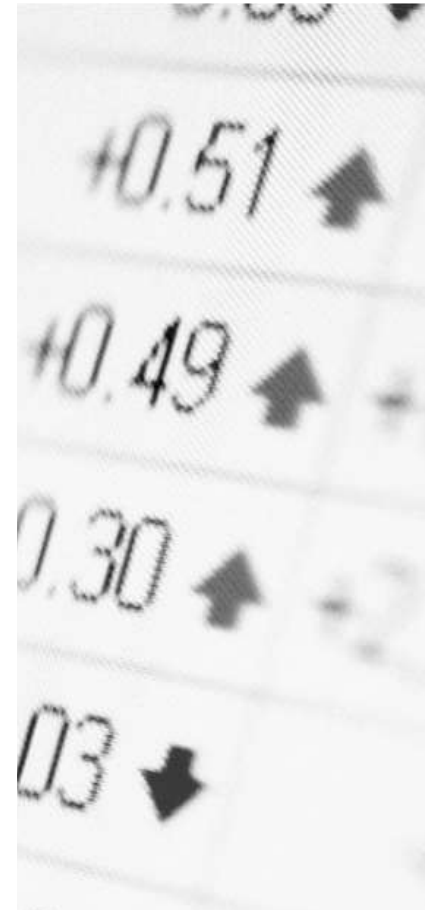
Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Fredric Hävrén

# Agenda

- |    |   |
|----|---|
| 04 | Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet       |
| 06 | Summering av noterade avvikelser                        |
| 07 | Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll |
| 08 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer        |
| 9  | Särskilt om generella IT-kontroller                     |
| 10 | Inför årsbokslutet                                      |
| 11 | K3 ingångsbalans  |



# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Uppskjuten skatt (Langbordia AB)</b>	<p>► Bolaget har under året förvärvat bolaget Langbordia AB. Ingen uppskjuten skatteskuld fanns redovisad i Langbordia AB i bokslut 2013. Vid förvärvet upptäcktes av S:t Erik Markutveckling att det skattemässiga restvärdet sannolikt inte är korrekt, varför bolaget valt att inte redovisa den uppskjutna skatteskulden. EY utreder under hösten, tillsammans med bolaget, om det är möjligt att justera det skattemässiga restvärdet. Före justering av det skattemässiga restvärdet skulle den uppskjutna skatteskulden uppgå till cirka MSEK 1.</p>	<p>Bolaget ska under hösten med hjälp av EY utreder huruvida det skattemässiga restvärdet kan justeras. Om det visar sig att det inte är möjligt kommer skulden redovisas i samband med årsbokslutet.</p>
<b>Förvärv av bolag (Fastighets AB Gavia &amp; Langbordia AB)</b>	<p>► Bolaget har under året förvärvat ytterligare två bolag med tre tomträtter belägna i Slakhusområdet samt Västberga. Bolagets upprättade förvärvsanalys samt köpeskilling har inhämtats och granskats. Utifrån genomförd granskning synes förvärvsanalysen som rimlig, men med notering om uppskjuten skatteskuld i Langbordia enligt ovanstående punkt.</p>	
<b>Förvärv fastighet</b>	<p>► Bolaget Charkuteristen AB har under året förvärvat fastigheten Isterband 6 av Ebab Byggadministration AB. Köpebrev samt överlåtelseavtal har inhämtats och granskats. Utifrån genomförd granskning har förvärvet skett i enlighet med avtal och bokning synes korrekt.</p>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Prickning rapportpaket (Langbordia)</b>	<p>I tertialbokslut 2 saknas uppbokning av schablonskatt för första tertialet (då bolaget ägdes av Libeno Invest). Beloppet, ca 99 tkr, har i tertialbokslutet felaktigt tillförts bolagets egna kapital. Beloppet är inte materiellt varvid beloppet lämnas utanför summering av funna beloppet lämnas utanför summering av funna fel.</p>	<p>► Rättelse kommer ske under hösten 2014, såtillvida att korrekt såtillvida att korrekt belopp bokförs som skatteskuld i bokslut skatteskuld i bokslut 2014 och att ingående eget kapital, ingående eget kapital, övertaget i samband med förvärvet blir samband med förvärvet blir motsvarande belopp lägre. belopp lägre.</p>

# Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda avvikelser:</b> Inga	
<b>Bedömda avvikelser:</b> Inga	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	
<b>Skatteeffekt</b>	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	




# 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 kontrollen. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter 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
E/T	▶ Inga nya iakttagelser att rapportera. Se appendix 6.			

-  = 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 årets granskning	Status	Bolagets kommentar
<b>Inköpsprocessen</b> <b>Fast data leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har tidigare noterat att vissa personer på Basale kan lägga upp nya leverantörer samt ändra fasta data i leverantörsregistret utan att detta kontrolleras på ett strukturerat sätt. Enligt uppgifter från Basale är kontroll för detta under utvecklande. Vi rekommenderar bolaget att be Basale redovisa en kartläggning av behörigheterna till leverantörsregistret och säkerställa att en kontroll/rutin för ändring och nyupplägg implementeras.</li> </ul>	<p>Rekommendationen har implementerats och noteringen anses därmed åtgärdad</p>		<p>Fyra personer har behörighet att lägga upp nya leverantörer i leverantörsregistret samt ändra i fasta data. Enligt bolagets rutiner görs ändring av fasta data av en person på ekonomiavdelningen. Ändring av fasta data dras sedan ut och attesteras av någon annan på ekonomiavdelningen. Denna bevaras sedan i pärm och stickprovskontroller utförs. Utöver denna rutin kontrollerar ekonomichefen på St Erik Markutveckling samtliga bankgironummer innan utbetalning godkänns av honom. Ekonomichefen granskar även stickprov leverantörsfakturer.</p>
<b>Bokslutsprocessen</b> <b>Attest av BFO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har noterat att avstämningsbilagor signeras av upprättaren men godkänns inte av överordnad, månatligen eller vid tertialbokslut. Vi rekommenderar bolaget att skapa en rutin där det finns en</li> </ul>	<p>Rekommendationen ej implementerad varpå noteringen kvarstår.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Avstämningsbilagor har godkänts/signerats av överordnad i samband med tertialbokslut.</li> <li>Vad gäller "attest av bfo" har i samband med granskning av intern kontroll 2012 påpekades att manuella bokföringsorder inte attesterades. Detta har nu åtgärdats och nuvarande rekommendation gäller att förutom upprättare skall även överordnad</li> </ul>



# 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 granskning	Status	Bolagets kommentar
<b>Bokslutsprocessen</b> <b>Attest av BFO forts.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>rimlig ansvarsfördelning. Förslagsvis att BFO med resultatpåverkan och över ett visst belopp godkänns av överordnad.</li></ul>			<ul style="list-style-type: none"><li>attestera upprättade manuella bokföringsorder. Bolaget har under perioden arbetat med att skapa rutin med rimlig ansvarsfördelning. Detta innebär bl a att den personal som attesterar bokföringsorder inte registrerar och/eller skickar leverantörsfakturor för betalning. Således är alltid minst tre personer inblandade vid utbetalning, oavsett om detta avser utbetalning från poster som härrör bokföringsorder eller leverantörsfakturor. Vidare sker kontinuerligt uppföljning av bolagens redovisning från överordnad. Bolaget kommer efter revisorernas rekommendationer även fortsättningsvis att arbeta med att förbättra och säkerställa att rutinerna för godkännande av redovisning och betalningar är effektiva.</li></ul>

- ▶ Se uppföljning av tidigare års rekommendationer för rekommendation avseende Basales IT miljö.

# Inför årsbokslutet

## Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
<b>Förberedelselista bokslutsrevision</b>	▶ Skickas till kund v.45
<b>Bokslutsrevision</b>	▶ Genomförs v.3
<b>Granskning av årsredovisning</b>	▶ Genomförs v. 5
<b>Slutrevisionsmöte</b>	▶ 6 februari 2015

# K3 ingångsbalans

Bedömning av redovisad ingångsbalans K3. Nedan följer en kortfattat beskrivning avseende väsentliga justeringsposter, slutsats samt eventuella rekommendationer.

Väsentligt område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendationer	Bolagets kommentar
<b>Fördelning av ingångsvärden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Materiella anläggningstillgångar (förvaltningsfastigheter) har i respektive bolag delats upp på betydande komponenter. Vi har tagit del av bolagets sammanställningar över komponentindelning och granskat fördelningen av ett antal fastigheter.</li><li>▶ S:t Erik har flertal fastigheter med begränsad livslängd. För dessa fastigheter har S:t Erik fördelat hela värdet på komponent Stomme. Detta är en följd av att fastigheterna har en begränsad livslängd och värdet består av rätten att disponera tomrätten i ett utvecklingsområde. Vid försäljning antas även att S:t Erik kommer att ersättas av köparen (Stockholm stad) med ett värde motsvarande marknadsvärde och/eller anskaffningsvärde.</li><li>▶ Vid vår granskning har Inga väsentliga avvikelser mot Stockholm Stads instruktioner noterats.</li><li>▶ Vi bedömer bolagets fördelning av fastighetstillgångarnas ingångsvärden som rimliga.</li></ul>		
<b>Uppskjuten skatt - ingångsbalansen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Tillkommande uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader mellan skattemässigt värde och redovisat värde på förvaltningsfastigheterna som uppkommit i samband med implementeringen av K3 har granskats utan avvikelser.</li><li>▶ Utifrån genomförd granskning synes tillkommande uppskjuten skatt i ingångsbalansen som rimlig</li></ul>		▶

# K3 ingångsbalans

Bedömning av redovisad ingångsbalans K3. Nedan följer en kortfattat beskrivning avseende väsentliga justeringsposter, slutsats samt eventuella rekommendationer.

Väsentligt område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendationer	Bolagets kommentar
<b>Uppskjuten skatt Langobardia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ingen uppskjuten skatteskuld finns redovisad i bolaget Langobardia AB (förvärvades i april 2014) avseende temporära skillnader per 2013-12-31. Vid förvärvet upptäcktes dock att det skattemässiga restvärdet på fastigheten sannolikt inte är korrekt. Bolaget utreder tillsammans med EY möjligheten att korrigera det skattemässiga restvärdet och sedan justera den uppskjutna skatten i enlighet med storlek på den temporära skillnaden.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi rekommenderar bolaget att innan årsbokslutet utreda möjligheten att korrigera det skattemässiga restvärdet på fastigheten och sedan redovisa den uppskjutna skatten om en temporär skillnad uppstår.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget kommer arbeta med frågan i enlighet med revisorernas rekommendation</li></ul>
<b>Beloppsgräns för aktivering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ S:t Erik har valt att aktivera tillkommande utgifter upp till ca 0,5 % av marknadsvärdet för en fastighet (i enlighet med instruktioner från Stockholms Stadshus). Denna beloppsgräns kan anses bli orimligt högt i de enskilda dotterbolagen. I ett av dotterbolagen skulle beloppsgränsen för aktivering bli ca 4 mkr.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi rekommenderar S:t Erik att se över beloppsgränserna och fastställa mer rimliga gränser utifrån respektive dotterbolags verksamhet och storlek.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget har som nämnts följt instruktioner från Stockholms Stadshus. Som påpekas kan dock detta ge höga beloppsgränser, för vad som ska aktiveras, Bolaget kommer aktivt följa upp rimligheten i beloppsgränserna, ur samtliga relevanta perspektiv.</li></ul>

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](http://ey.com/se)



Building a better  
working world