



# Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Årsbokslut 2018

Februari 2019

7 februari 2019

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 2018.

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

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 | Resultaträkningen                                |
| 09 | Balansräkningen                                  |
| 12 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet   |
| 18 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter    |
| 19 | Summering av noterade avvikelser                 |
| 20 | 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:

- Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

## Slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning 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 omodifierad (ren) revisionsberättelse.



# 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.



## Uppdaterad bedömning

	2018	2017
<b>Bokslutsprocessen och årsredovisning</b>		
▶ Väldokumenterade 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

Område	2018	2017	Skillnad i %	Budget
Intäkter	62 136	71 586	-13%	71 657
Driftskostnader/råvaror	-11 402	-10 328	10%	-26 600
Reparations- och underhållskostnader	-15 556	-20 968	-25%	-20 257
<b>DRIFTNETTOT</b>	<b>35 178</b>	<b>40 290</b>	<b>-13%</b>	<b>24 800</b>
Övriga rörelse kostnader	0	0	0%	0
Avskrivningar	-77 777	-78 037	0%	-77 000
Personalkostnader och administrationskostnader	-28 303	-23 225	21%	-25 800
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-70 902</b>	<b>-60 972</b>	<b>16%</b>	<b>-78 000</b>
Resultat från försäljning fastighet	0	-506	-100%	0
Resultat från finansiella poster	-30 013	-36 740	-18%	-32 000
<b>ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT</b>	<b>-100 915</b>	<b>-98 219</b>	<b>-9.5%</b>	<b>-110 000</b>

# Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Intäkter</b>	<p>► Intäkterna uppgår till 62,1 mkr (71,6 mkr) och har minskat med -9,5 mkr, eller -13%, jämfört med föregående år. Intäkterna understiger även budgeterade intäkter med en avvikelse om -13%. De minskade intäkterna förklaras främst av att vidarefakturerade intäkter har minskat med ca -11,7 mkr som en följd av färre investeringar/kostnader som ska belasta hyresgästen Stockholm Live. Även intäkter från Systembolaget har minskat med ca -1,5 mkr till följd av att hyreskontraktet upphörde i juni 2018 i samband med avflyttning då byggnaden revs och utrangerades. För Skyview har intäkterna minskat med -1,1 mkr som följd av minskat antal besökare och högre underhållskostnader. Tele2Arena har minskade intäkter om -0,6 mkr till följd av färre konserter. För arenorna i OV (Globen, Hovet och Annexet) har intäkterna ökat om ca 6,2 mkr, vilket främst förklaras av ett bra evenemangår. Tolv Stockholms utfall ligger i nivå med föregående år.</p>
<b>Driftkostnader</b>	<p>► Bolagets driftkostnader uppgår till -11,4 mkr (-10,3 mkr) och har ökat med -1,1 mkr, eller 10 %, jämfört med föregående år. De ökade kostnaderna förklaras främst av att bolaget förgående år erhöll kreditfakturor för fjärrkyla som minskade kostnaderna med ca 5 mkr. Bolaget har även omklassificerat försäkringskostnader om ca 3,2 mkr från att redovisas som driftkostnad till administrationskostnad. Avvikelse mot budget förklaras främst av lägre driftkostnader än vad som budgeterats.</p>
<b>Reparation och underhålls- underhålls-kostnader</b>	<p>► Bolagets kostnader för reparation och underhåll uppgår till -15,6 mkr (-20,9 mkr) och har minskat 5,4 mkr jämfört med föregående år och understiger årets budgeterade kostnader. Förändringen och avvikelsen förklaras av att bolaget valt att skjuta planerat underhåll på framtiden till följd av en mindre personalstyrka under större delen av året.</p>
<b>Avskrivningar</b>	<p>► Kostnader för avskrivningar uppgår till -77,8 mkr (-78,0 mkr) är därmed i nivå med föregående år och budget.</p>
<b>Personalkostnader/ Administrations-kostnader kostnader</b>	<p>► Personalkostnader uppgår till -15,9 mkr (-14,8 mkr) och har ökat med ca 1,1 mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna understiger budget med -0,6 mkr, vilket beror på att man till följd av förra årets personalrotation inte kunnat ersätta alla personer förrän först i slutet av året.</p> <p>► Administrationskostnader uppgår till ca -12,4 mkr (-8,4 mkr) och har ökat med 4 mkr jämfört med föregående år. Förklaras främst av tillkommande kostnader om 1,8 mkr för tvisteförlikning och omklassificering av redovisning av försäkringskostnader som redovisats under driftkostnader tidigare år.</p>
<b>Resultat från finansiella poster finansiella poster</b>	<p>► Räntekostnaderna uppgår till -30,0 mkr (-36,8 mkr), vilket är en minskning med 6,8 mkr som beror på ett minskat utnyttjande av checkräkningskrediten och sjunkande marknadsräntor under perioden.</p> <p>► Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 1,0% (1,2%). Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.</p>



# Balansräkning

Område	2018-12-31	2017-12-31	Skillnad i %	Budget
Materiella anläggningstillgångar	3 395 207	3 440 130	-1,3%	3 401 090
Finansiella anläggningstillgångar	111 278	43 149	158%	56 223
Omsättningstillgångar	131 579	125 144	5,2%	6 519
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 638 064</b>	<b>3 608 423</b>	<b>1%</b>	<b>3 463 832</b>
Eget kapital	-497 860	-425 585	17%	-232 579
Avsättningar	-181 358	-197 640	-8%	-94 525
Långfristiga skulder	-2 932 760	-2 960 562	-0,1%	-3 076 147
Kortfristiga skulder	-19 147	-14 683	30%	-7 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 939	-9 953	-30%	-53 000
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>3 638 064</b>	<b>-3 608 423</b>	<b>1%</b>	<b>-3 463 831</b>

# Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Förvaltningsfastigheter/ Materiella anläggningstillgångar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Förvaltningsfastigheter uppgår till 2 814,4 mkr (2 847,8 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31 om -1,2% avser ett netto av periodens avskrivningar och aktiveringar.</li><li>▶ Under 2018 har bolaget aktiverat pågående projekt om 0,6 mkr (2,7 mkr). Inga avyttringar eller utrangeringar har skett under perioden.</li><li>▶ Koncernmässigt övervärde uppgår till 27,9 mkr (28,9 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31 om ca -1 mkr avser avskrivningar.</li></ul>
<b>Pågående projekt/ Materiella anläggningstillgångar anläggningstillgångar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Pågående projekt uppgår på balansdagen till 40,8 mkr (11,7 mkr). Under året har bolaget investerat 32,9 mkr och aktiverat ca 3,7 mkr. Största investeringen avser utredningen om modernisering av Globen.</li></ul>
<b>Maskiner och inventarier/ Materiella anläggningstillgångar anläggningstillgångar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Maskiner och Inventarier uppgår till 540,0 mkr (580,6 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31, om -40,7 mkr eller -7%, avser främst avskrivningar. Under 2018 har Bolaget aktiverat Byggnadsinventarier om 3,1 mkr (19,0 mkr), under året har en mindre utrangering skett.</li></ul>
<b>Finansiella anläggningstillgångar anläggningstillgångar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 111,3 mkr (43,1 mkr) och består främst av uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott. Förändring förklaras av ett ökat underskott jämfört med föregående år.</li></ul>
<b>Omsättningstillgångar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Omsättningstillgångar uppgår till 131,6 mkr (125,1 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31, en ökning om 6,5 mkr eller 5,1%, förklaras främst av ett netto av att bolaget erhåller 10,9 mkr mer i koncernbidrag jämfört med föregående år och att bolaget har något lägre kundfordringar och upplupna intäkter jämfört med föregående år.</li></ul>

# Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Eget kapital</b>	▶ Eget kapital uppgår till -497,9 mkr (-425,6 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31, en ökning om 72 mkr eller 17%, förklaras av årets resultat.
<b>Avsättningar</b>	▶ Avsättningar uppgår till -181,4 mkr (-197,6 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31, en minskning om 16,2 mkr eller 8%, mkr förklaras främst av att bolaget nyttjat ca 20,6 mkr i avsättningar färdigställande av Tele2Arena. ▶ Under 2018 har bolaget gjort överavskrivningar på Maskiner & Inventarier om 8 mkr, i enlighet med direktiv från Stadshus AB. Varav 22% klassificeras som uppskjuten skatt 1,7 mkr i koncern.
<b>Kortfristiga skulder</b>	▶ Kortfristiga skulder uppgår till -19,1 mkr (-14,7 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31, en ökning om 4,4 mkr eller 30%, förklaras främst av ökade leverantörsskulder främst av ökade leverantörsskulder kopplat till ökade investeringar.
<b>Långfristiga skulder</b>	▶ Långfristiga skulder uppgår till mkr -2 932,8 mkr (-2 960,6 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31 om -0,1% förklaras framförallt av att man reglerat föregående års av att man reglerat föregående års koncernbidrag från Stockholms Stadshus AB, vilket minskat checkräkningskrediten.
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda förutbetalda intäkter</b>	▶ Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till -6,9 mkr (-9,9 mkr). Förändringen sedan 2017-12-31, en minskning om 3 mkr eller -30%, förklaras främst av att bolaget föregående år hade reserverat för engångskostnader såsom kostnader för markanvisningstävling.

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Framtida försäljning byggrätter	<p><b>Framtida planerad försäljning av byggrätter</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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.</li><li>▶ Norra byggrätten ska främst användas för att bygga kontor och bostäder. Södra byggrätten ska användas främst för att bygga handelsområde och kontor.</li><li>▶ Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som beslutas, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Marknadshändelser indikerar att prisnivån för bostäder har sjunkit något under 2018 medan kontor har oförändrad eller stigande prisnivå. Enligt aktuell värdering föreligger inte värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar andra marknadshändelser på att värdet med marginal kan försvaras.</li><li>▶ 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 mkr 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 mkr. Vi gör ingen annan bedömning.</li><li>▶ Markanvisningstävlingen, som vanns av Castellum, Åke Sundvall och Wallenstam, avgjordes i november 2017.</li><li>▶ 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. Bolagets bedömning är att avtal kan vara på plats under 2019. De första bostäderna och kontorshusen kan bli klara tidigast år 2022.</li></ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Värdering Globen-arenorna</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vid vår granskning har, liksom tidigare år, konstaterats att Globen-arenan har fortsatt negativ lönsamhet, vilket i sig indikerar lönsamhet, vilket i sig indikerar nedskrivningsbehov. I enlighet med vår slutsats från tidigare år anser vi det dock möjligt att argumentera för att anser vi det dock möjligt att argumentera för att ägaren, Stockholms Stadshus AB, årligen täcker upp underskottet samt att samhälleliga positiva täcker upp underskottet samt att samhälleliga effekter bör beaktas. Framför allt bör vid en bedömning beaktas vilket värdet skulle vara en bedömning beaktas vilket värdet skulle vara vid en alternativ användning av arenan, t ex för exploatering av marken för bostadsändamål. exploatering av marken för bostadsändamål. Utifrån detta resonemang har vi ansett att det redovisade värdet på fastigheterna kan försvaras utan redovisade värdet på fastigheterna kan försvaras utan nedskrivning.</li><li>▶ Hyresintäkterna för Globen-arenorna (Original Venues) uppgick för 2018 till 9,9 mkr (16,5 mkr), varav 3,5 mkr (2,9 mkr) avser omsättningshyra. varav 3,5 mkr (2,9 mkr) avser omsättningshyra. Se vidare nedan under avsnittet "Hyresintäkter Globen". Globen".</li><li>▶ Det är av stor vikt att en fortsatt dokumenterad uppföljning och bedömning löpande görs avseende hyresintäkterna från Globen-arenorna, dels avseende hyresintäkterna från Globen-arenorna, dels för säkerställande av intäkterna, dels som grund till värdering och nedskrivningsprövning av grund till värdering och nedskrivningsprövning av värdet på fastigheterna. Se vidare nedan i avsnitt om hyresintäkter från arenorna. avsnitt om hyresintäkter från arenorna.</li></ul>	
<b>Extern värdering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Per 2018-12-31 har en extern marknadsvärdering av fastigheterna genomförts, av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen visar, likt den värdering som genomfördes per 2017-12-31, att fastigheternas totala värde är högre än det bokförda värdet.</li></ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/ nedskrivningar	<p><b>Slutkostnad Tele2 arena</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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).</li><li>▶ 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 20,6 mkr, därmed återstår ca 70,9 mkr av reserven.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Beskrivning av vår bedömning</li></ul>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäkts-redovisning	<p><b>Hysesintäkter Tele2 Arena</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hysesintäkterna från hyresgästen Stockholm Live AB, avseende Tele2 Arena, är, likt tidigare rapporterat, den största osäkerhetsfaktorn avseende arenan. Hyran baseras enligt hyresavtalet på hyresgästens resultat från den bedrivna verksamheten i arenan, dvs evenemangsintäkter minus hänförliga kostnader.</li> <li>▶ Hysesintäkterna för Tele2 Arena uppgår 2018 till 23,1 mkr (24,1 mkr), samt intäkter avseende evenemangsstöd med 1,6 mkr (1,1 mkr). Det något lägre utfallet jämfört med 2017 förklaras av lägre evenemangsvolym i form av färre konserter på Tele2Arena (2 st konserter 2018 jämfört med 3 st konserter 2017).</li> </ul>	<p>▶ Beskrivning av vår bedömning</p>
Intäkts-redovisning	<p><b>Hysesintäkter Globen-arenorna</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hysesintäkterna avseende Globen-arenorna (Globen, Hovet och Annexet) baseras på hyresgästen Stockholm Live ABs omsättning.</li> <li>▶ Hysesintäkterna från Globen-arenorna uppgår under året till 10,0 mkr (16,6 mkr). Hysesintäkterna fördelar sig på lokalhyra 0,9 (0,9) mkr, omsättningshyra 3,5 (2,9) mkr, TV-studio 1,6 (1,6) mkr, Skyview 2,1 (3) mkr samt övriga ersättningar (såsom markskötsel, parkeringsintäkter och annan uppdragsersättning) om 1,8 (8) mkr.</li> <li>▶ Vissa av dessa övriga intäkter avser intäkter från till hyresgästen vidarefakturerade kostnader. Det lägre utfallet beror främst på mindre vidarefakturering av investeringar/kostnader som Stockholm Live ska stå för, samt lägre intäkter för Skyview. Omsättningshyran har ökat från 2,9 mkr till 3,5 mkr vilket främst förklaras av att Globen haft välbesökta evenemang under året.</li> </ul>	
Intäkts-redovisning	<p><b>Hysesintäkter Tolv Stockholm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hyressättningen avseende Tolv Stockholm baseras på minimihyra samt omsättningshyra. Totala hyresintäkter från Tolv Stockholm uppgår för 2018 till 19,4 mkr (19,0 mkr). Budgeterade intäkter uppgick till 19,5 mkr, och utfall är därmed i nivå med budget och föregående år.</li> </ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område		Bolagets kommentar
Bedömning av arenaoperatörens evenemangsdrift och internredovisning	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Det är av stor vikt att en fortsatt dokumenterad uppföljning och bedömning löpande görs avseende hyresintäkterna från hyresgästen Stockholm Live, 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.</li></ul>	
Inriktningsbeslut Hovet och Globen	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Inriktningsbeslut avseende modernisering av Globen och rivning av Hovet, med en total Kommunfullmäktige den 29 januari 2018. Processen fortlöper för ett genomförandebeslut och</li></ul>	
Avskrivning byggnader	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolagen tillämpar K3 som huvudregelverk, vilket gör att man tillämpar komponentansats</li><li>▶ Årets avskrivningar uppgår till 77,8 mkr (78 mkr föregående år), varav 33 mkr avser mkr avser avskrivningar på byggnadsinventarier. Övriga avskrivningar avser avskrivningar på övervärden. Periodens avskrivningar har kontrollberäknats stickprovsvis utan anmärkning.</li></ul>	
Utrangeringsavdrag	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Stockholmsarenan AB (tidigare dotterbolag till SGAF AB) har sedan 2011 tvistat med Skatteverket avseende rätt till avskrivningar och utrangeringsavdrag avseende taxeringsåren 2009-2012 för fastigheterna Visthusbodarna och Grishuvudet 2.</li><li>▶ Dom till SGAFs fövor erhöles, efter många prövningar och överklaganden (se revisionsavrapportering från tidigare år), den 21 december 2017. Domen innebär en uppsida för SGAF i form av ett utökat skattemässigt underskottsavdrag. Domen har vunnit laga kraft, då Skatteverket valt att inte överklaga domen.</li></ul>	



# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt på koncerninterna räntor	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För 2014 och 2015 finns beslut med begränsningar i avdragsrätten. Besluten är överklagade av SGAF AB.</li><li>▶ 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 2016-2018 bedöms vara avdragsgill.</li><li>▶ Eftersom Skatteverket ännu inte fattat slutliga formella beslut avseende åren 2016-2018 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.</li><li>▶ För SGAF ABs del innebär detta att total bedömd ej avdragsgill ränta uppgår till totalt <b>86 mkr</b>, som minskar det skattemässiga underskottet i bolaget med motsvarande belopp, och därmed minskar den uppskjutna skattefordran med 20,6%, dvs 17,7 mkr.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 2014: 47 561 tkr</li><li>▪ 2015: 38 443 tkr</li><li>▪ <b>Totalt: 86 003 tkr</b></li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Beskrivning av vår bedömning</li></ul>
Övriga skattefrågor	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader på fastigheter uppgår till 96,5 mkr (94,1 mkr). Utöver ovan uppskjuten skatt på temporära skillnad ingår i uppskjuten skatteskuld även skattedelen (20,6%) av obeskattade reserver, med 12,2 mkr (10,5) mkr. Detta gör att total uppskjuten skatteskuld per 2018-12-31 uppgår till 108,7 (104,6) mkr.</li><li>▶ Negativa resultat från rörelsen, tillsammans med ovan nämna skattemässiga avskrivningar på byggnader och skattemässiga överavskrivningar på maskiner och inventarier, gör att bolaget per 2018-12-31, trots erhållet koncernbidrag, har ett negativt skattemässigt resultat för året om 39,5 (39,6) mkr. Totalt utgående underskott uppgår per 2018-12-31 till 537,5 (192,3) mkr, och bokförd uppskjuten skattefordran på totalt underskott uppgår till 110,7 (42,3) mkr.</li><li>▶ Inga andra skattefrågor av väsentlig karaktär har förekommit under perioden.</li></ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>tvister</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Enligt företagsledningen har man under perioden haft en tvist med LP-bygg avseende upphandlingsförfarande. Parterna har kommit överens om att SGAF ska ersätta LP-bygg med 1,8 mkr, vilket har reglerats under året.</li><li>▶ Inga andra väsentliga tvister har identifierats.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Beskrivning av vår bedömning</li></ul>

# 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	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 12.</li></ul>
Återstående kostnader Tele2 Arena	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 betalade PEAB 20 mkr till SGAF år 2017, utöver sedan tidigare innehållna medel.</li><li>▶ Bolagets bästa bedömning är att totala kostnader för att återställa de kvarstående felen och bristerna i arenan kommer att uppgå till totalt 91,5 mkr, varav 71,5 mkr sedan tidigare fanns reserverade för (som upplupna kostnader avseende arenan) och 20 mkr erhållits från Peab som kompensation. Vi gör ingen annan bedömning. Se vidare sid 14.</li></ul>

# Summering av noterade avvikelser

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

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

# 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

## EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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



Building a better  
working world