



Stockholms Stadshus AB

Rapportering av revision 2018

Koncernstyrelsen den 18 mars 2019



Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
Box 7850, 103 99
Stockholm

Tel: 08-520 590 00
<http://www.ey.com>

15 februari 2019

Styrelse och VD i Stockholms Stadshus

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av årsbokslutet i Stockholms Stadshuskoncernen ur ett koncernperspektiv.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse för moderbolagets och koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Tidigare under året har vi avrapporterat granskning av koncernbolagens delårsbokslut per augusti 2018 samt rutiner och intern kontroll.

En mer detaljerad rapportering har skett till koncernledning och lekmannarevisorer.

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

Med vänlig hälsning

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

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:

- Läsa och granska innehållet i årsredovisning och koncernredovisning
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

Slutsatser

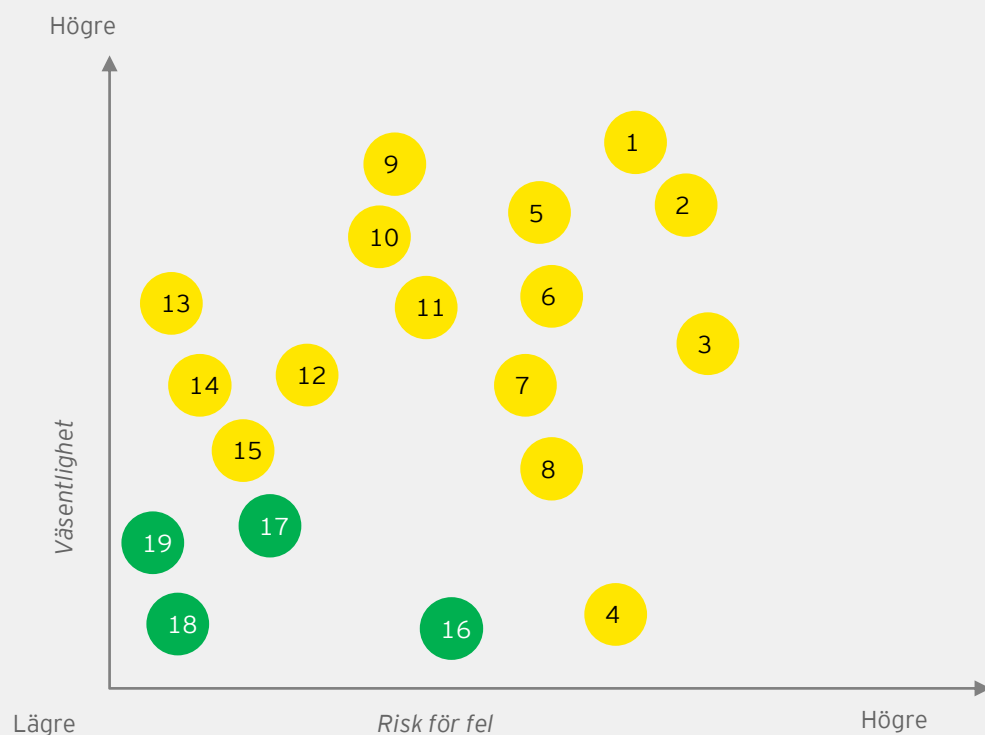
Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad revisionsberättelse.

Riskbedömning och fokusområden Koncernen

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 rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



Övriga finansiella risker (medel)

- 1 Lagstiftning begränsning avdragsrätt räntor
- 2 Värdering av tillgångar
- 3 Konsolidering och finansiell rapportering
- 4 Uppskjuten skatt
- 5 Investeringar
- 6 Bokslutsprocessen
- 7 Löner
- 8 Inkomstskatt
- 9 Inköp
- 10 Intäktsredovisning
- 11 IT-säkerhet
- 12 Legala tvister
- 13 Ägardirektiv
- 14 Väsentliga avtal
- 15 ABLs regler för skyddet av Bolagets eget kapital

Övriga finansiella risker (låg)

- 16 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag
- 17 Kortfristiga fordringar
- 18 Kortfristiga skulder
- 19 Likvida medel

Intern kontroll

Område	Noteringar
Generellt om den interna kontrollmiljön	<ul style="list-style-type: none">▶ Vid granskning av den interna kontrollen har inga områden noterats som "röda". Flera rekommendationer har åtgärdats sedan granskningen av delårsbokslutet och intern kontroll. Förbättringsområden finns främst vad gäller:<ul style="list-style-type: none">▶ Investeringsprocessen▶ Olika bolag har olika granskningsansats vad gäller intern kontroll. De brister som noterats bedöms inte vara av den karaktären att risk för väsentliga fel föreligger och kompletterande granskningsåtgärder har genomförts i de fall där så bedömts erforderligt.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
Bedömning på övergripande nivå av koncernbokslutet och bolagens bokslut 2018	<ul style="list-style-type: none">▶ Årsboksluten för moderbolaget och koncernen bedöms ge en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning för 2018.▶ Dotterbolagens revisorer har bedömt att resultat och ställning i dotterbolag och underkoncerner ger en rättvisande bild av resultat och ställning inom ramen för sina uppdrag.
Koncernredovisningen	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi bedömer att koncernredovisningen är upprättad i enlighet med god redovisningssed.▶ Omräkning av uppskjuten skatt har gjorts till antingen 21,4 % eller 20,6 % beroende på när skatten bedöms bli aktuell. För periodiseringsfonder tillämpas 22 % i enlighet med gällande skatteregler.▶ Tidigare år har det varit vissa brister i dokumentationen avseende konsolideringen. Vår bedömning är att denna har förbättrats och att den bedöms vara tillfredsställande. Diskussion har förts rörande vissa förbättringspunkter men det rör inte poster som är väsentliga för koncernen.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Noteringar
Avdragsrätt för räntor	<ul style="list-style-type: none">▶ Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För 2014-2016 finns ett beslut med begränsningar i avdragsrätten. Skatteverkets beslut för 2014 och 2015 är överklagat, men bolagen redovisar tillsvdare avdragsrätten för räntekostnader i enlighet med Skatteverkets beslut i bokföringen. Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2014-2018 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014-2016. Per 31 december 2018 är ledningens prognos att 37 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla för 2018, vilket koncernbolagen har beaktat i årsbokslutet. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2017-2018 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.▶ För 2014 har 63 % beräknats som ej avdragsgill ränta, medan spannet för åren 2015 - 2017 har varit 37 - 45 % . Total skatteeffekt för koncernen uppgår till ca 460 mkr. Förändringen är i enlighet med den logik som SKV har i sitt resonemang kring vilka delar av räntekostnaderna som är avdragsgilla respektive ej avdragsgilla.
Värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Värderingar av fastigheter har skett i fastighetsbolagen. Inga väsentliga nedskrivningsbehov har identifierats och några nedskrivningar har därmed inte skett 2018.▶ Vällingby City - värdering visar att bokfört värde även fortsatt är relevant.▶ Övriga värderingar - bl a Stokab och Parkering- inga nedskrivningsbehov identifierade.

Summering av noterade avvikelser

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar/(minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda ej korrigerade avvikelser	
Micasa - Ändrad princip för periodisering av energiutgifter	-10
Bedömda ej korrigerade avvikelser	
<i>Svenska Bostäder - ej bokförd nedskrivning</i>	-10
<i>Stockholm Vatten - ej bokförda avskrivningar på färdigställda projekt</i>	-6
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-26
Skatteeffekt	+4
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-22

Sammanställning av rekommendationer

Bolag	2015-12-31	2016-08-31	2016-12-31	2017-08-31	2017-12-31	2018-08-31	2018-12-31
Stockholms Stadshus AB (MB)	0	0	0	0	0	0	0
Svenska Bostäder	4	4	0	1	1	0	1
Stockholmshem	1	1	0	1	1	1	1
Familjebostäder	1	0	0	1	1	3	0
Micasa	1	0	0	1	2	1	2
Stockholm Globe Arena	0	0	1	0	0	0	0
SISAB	1	3	3	5	2	2	1
St. Erik Markutveckling	1	0	0	0	0	0	0
Stokab	0	0	0	0	0	0	0
Stockholms Vatten	3	6	6	9	9	5	4
Stockholms Hamnar	2	4	3	3	0	2	1
Stockholm Parkering	2	2	2	0	0	0	0
Bostadsförmedlingen	0	3	0	0	0	0	0
Stockholms Stadsteater	2	2	1	3	2	0	1
Stockholm Business Region	0	2	0	0	0	0	0
St. Erik Livförsäkring	3	4	4	1	0	1	0
St. Erik Försäkring	0	0	0	4	1	1	0
Stockholms Stadshus koncernen	21	31	20	28	19	17	11

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity.

@2019 Ernst & Young AB.

All Rights Reserved.

ey.com/se