

Gransknings- promemoria 2016

**S:t Erik
Markutveckling AB**

**Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen**

Nr 17, 2017

Dnr 3.1.2-18/2017

2017-02-06

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

Innehåll

Redogörelse för granskningens planering och genomförande	1
Redogörelse för granskningsresultatet	1
Grundläggande granskning	1
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	1
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	2
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	4
Bilaga 1 - Uppföljning av lämnade rekommendationer	6

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 12 april 2016. Vid planeringsmöte den 27 maj 2016 avseende bolaget informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sitt Planerings-PM. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2016-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 30 september 2016, där bolagets ledning deltog.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte med bolagsledningen äger rum den 6 februari 2017.

Årets granskning har enligt fastställd granskningsplanering omfattat bl a granskning av ägardirektiv och uppdrag.

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet från revisionskontoret har varit Örjan Palmqvist.

Redogörelse för granskningsresultatet

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

Bolagets styrelse har i februari 2016 fastställt en internkontrollplan för året. Bolaget har valt ut åtta processer inom vilka sannolikheterna för avvikelser mot plan har bedömts som mycket väsentliga och sannolika. Inom varje process genomförs olika granskningsinsatser.

De processer som bolaget har identifierat i sin granskning är:

- Omvandling och utveckling av fastigheter på lång sikt
- Uthyrning och utveckling av fastigheter på kort sikt

- Fastighetsförvaltning, drift och underhåll
- Hyresgästanpassningar och projekt
- Nöjda kunder/hyresgäster
- Ekonomihantering
- Ekonomisk uppföljning
- Intern administration

Granskningar har genomförts enligt internkontrollplanen. Endast smärre iakttagelser har noterats. En avrapportering kommer att ske till styrelsen i februari 2017.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret gör bedömningen att bolaget arbetar på ett systematiskt sätt med uppföljning av den interna kontrollen.

Granskningar har genomförts enligt internkontrollplanen.

Bolaget har en strukturerad riskbedömning som fångar upp väsentliga risker. Vidare har bolaget tillräckliga kontrollaktiviteter och den interna kontrollen följs upp systematiskt och regelbundet.

Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående framgår bl a kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2016 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolaget måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 28 mnkr.

Resultat efter finansnetto (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
28	33	48	55

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på 33 mnkr, och i tertialrapport 2 ett resultat på 48 mnkr. Överskottet består i huvudsak av minskade energikostnader samt lägre kostnader för planerat underhåll.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till 55 mnkr. De huvudsakliga förklaringarna till resultatet är lägre drift och underhållskostnader bland annat beroende på låga energikostnader och att drift- och

underhållskostnader för nyförvärvade fastigheter varit lägre än förväntat. Godtagbara förklaringar finns till differensen mellan bokslut och tertialrapport 2.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
67	67	66	63

Bolagets budget för investeringar uppgår till 67 mnkr. Årsprognosen enligt tertial 2 var 66 mnkr medan det slutliga utfallet blev 63 mnkr. Investeringarna består i huvudsak av hyresgäst-anpassningar och ventilationsåtgärder.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt fyra inriktningsmål och 26 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. Genom indikatorerna mäts i vilken utsträckning stadens nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagit för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer och aktiviteter kopplade till fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv. Rapportering av statusen för fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator, att målen följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 43 indikatorer. Av dessa indikatorer har fullmäktige fastställt 20 st, Stockholms Stadshus AB 15 st och bolaget har fastställt 8 egna indikatorer.

För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål.

Måluppfyllelsegraden redovisas för samtliga indikatorer.

I bolagets årsredovisning framgår att alla 43 indikatorer uppfylls helt.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är tillfredsställande. Godtagbara förklaringar finns till differens mellan tertialrapport 2 och bokslutet. Budgetavvikelserna har förklarats på ett tillfredsställande sätt. Bolaget har fastställt årsmål för indikatorerna. Bolaget uppfyller de av fullmäktige beslutade målen och bidrar till att kommunfullmäktiges inriktningsmål uppfylls.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat några ägardirektiv.

Bolaget arbetar med ägardirektiven i den löpande verksamheten eller i särskilda projekt beroende på direktivets karaktär. Arbeta pågår inom bolaget med att uppfylla samtliga ägardirektiv och uppdrag.

Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i bolagets utvecklingsprojekt

Bolaget arbetar löpande med att ta reda på vilka fastigheter som kan vara lämpliga som studentbostäder. Bolaget har även-, med hjälp av konsult, utvärderat intresseanmälningar avseende en studentbostadsbåt vid kajen Gjutmästaren 6, i Ulvsunda. Resultatet av utvärderingen blev att inte gå vidare med projektet då risknivån bedömdes var för hög för att tillskapa studentbostäder.

Investeringsstrategi

Bolaget inledde diskussioner med ledningarna för de tre bostadsbolagen samt ledningarna för exploaterings-, fastighets-, och stadsbyggnadskontoren under våren 2014. Syftet var att närmare diskutera såväl möjligt samarbete som avgränsning av roll och ansvar för bolaget. Diskussionerna har fortsatt under 2014 och 2015. Utifrån dessa diskussioner har bolaget tagit fram en inriktning för hur investeringsarbetet ska bedrivas. Inriktningen fokuseras på:

- *Långsiktiga förvärv* – stadsutveckling aktuell först om minst 10-15 år
- *Fastighetsköp i bolagsform*
- *Bebyggda fastigheter med främst kommersiella hyresgäster*, vilket kräver förvaltning under många år
- *Privata säljare* (dvs inte stat eller landsting)
- *Inte i direkt angränsning* till bostadsbolagens bestånd (eftersom sådana fastigheter kan vara möjlig kompletteringsbebyggelse för bostadsbolagen)

- *Större fastigheter* med potential till ett mer omfattande bostadsbyggande, dvs förvärvet innebär inte bara potential till en enstaka bostadstomt.
- *Nyckelfastigheter* i en framtida stadsutveckling (dvs särskilt strategiska förvärv som möjliggör och underlättar ett genomförande)

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolaget aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av fullmäktige och koncernstyrelsen.

Uppföljning av lämnade rekommendationer

[illegible]