

Gransknings- promemoria 2016

Stockholm Globe
Arena Fastigheter
AB

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 12, 2017

Dnr 3.1.2-13/2017

2017-02-02

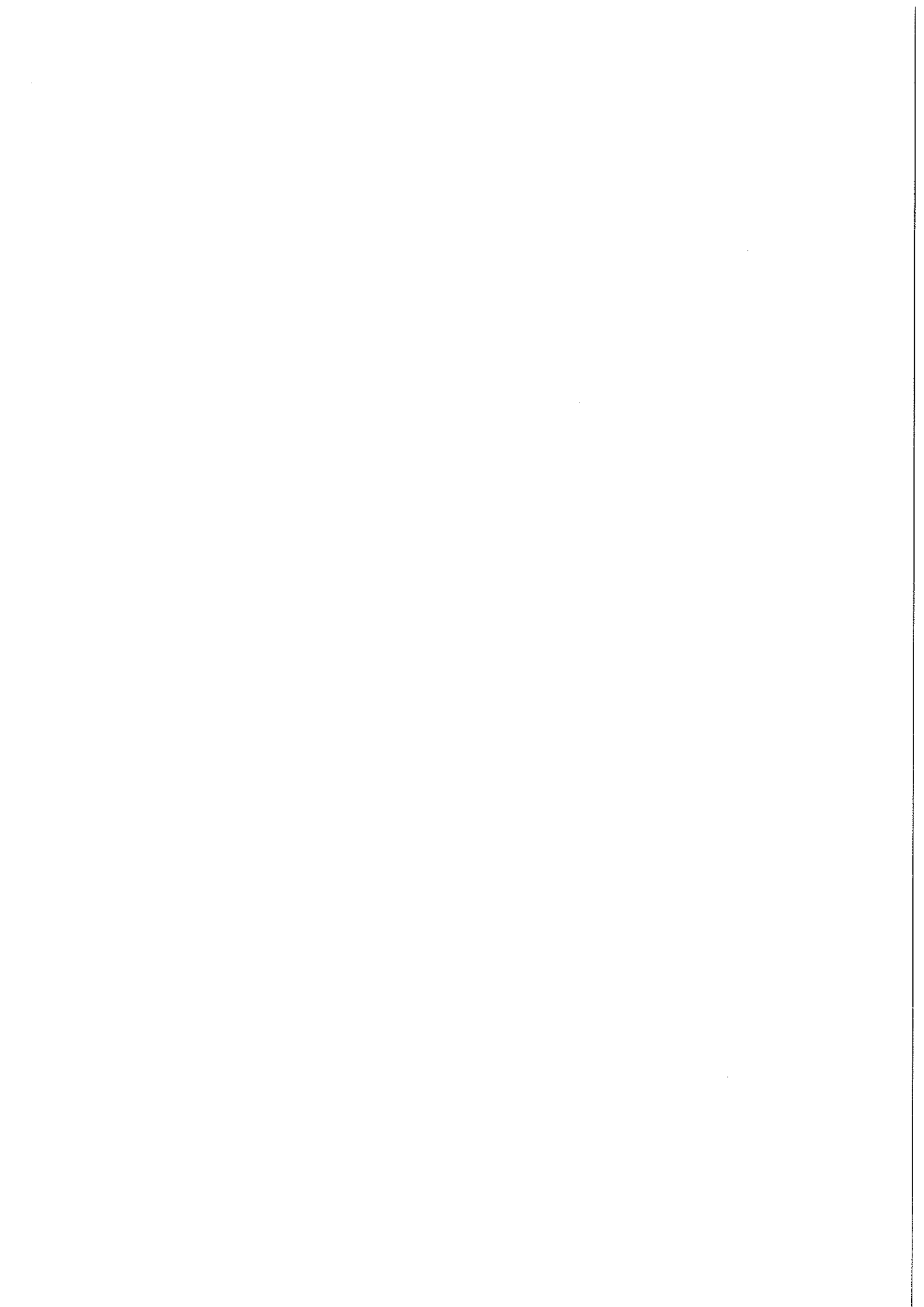
Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både 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
Fördjupad granskning	1
<i>Uppföljning avtalshantering</i>	1
<i>Styrning extern operatör</i>	2
Grundläggande granskning	4
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	4
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	5
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	7
Bilaga 1 - Uppföljning av lämnade rekommendationer	9



Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 12 april 2016. Vid planeringsmöte den 17 maj 2016 avseende bolaget informerades 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 3 oktober 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 2 februari 2017.

Årets granskning har enligt fastställd granskningsplanering omfattat bl a följande:

- Uppföljning avtalshantering
- Styrning extern operatör
- Fördjupad granskning av två ägardirektiv

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet från revisionskontoret har varit Stefan Rydberg.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Uppföljning avtalshantering

Vid granskning 2015 gjordes bedömningen att den interna kontrollen inte var helt tillräcklig när det gäller bolagets uppföljning och kontroll av avtal. En uppföljning av denna granskning har genomförts.

Iakttagelser

Med anledning av de brister som noterades i 2015 års revision har bolaget i sin intern kontrollplan 2016 valt att genomföra granskningar av avtalshanteirngen två gånger per år (februari och november). Vid granskningarna har de vid tillfället 10 största leverantörerna valts ut med hjälp av ekonomisystemet och ca två fakturor per leverantör valts ut slumpmässigt. Sedan har kontroll genomförts att giltigt avtal finns och att korrekt pris har debiterats. Granskningarna har genomförts av extern konsult. Granskningen per februari visar på att inköp, leveranskroll och fakturahantering skötts på ett bra sätt. Förbättringsområden som föreslås är översyn av vissa äldre avtal samt rutiner vid indexjustering. Granskningen per november visar att det i flera fall saknas avtal för gjorda beställningar och avrop är i flera fall muntliga.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret ser positivt på de rutiner med stärkta kontroller kring avtalshanteringen som bolaget har infört. Kontrollerna visar på att det fortfarande finns brister och det är av stor vikt att bolaget åtgärdar de förbättringsförslag som konsulten framför.

Styrning extern operatör

Granskning genomfördes 2015 och bedömningen var att bolaget har en tillräcklig styrning och kontroll över arenaoperatören. Eftersom bolagets ekonomi är beroende av intäkter från arenaoperatören har detta även granskats under 2016.

Iakttagelser

I december 2009 tog fullmäktige beslut om att uppföra en multifunktionsarena (Tele2 Arena). Den totala projektkostnaden beräknades vid genomförandebeslutet till 2 480 mnkr samt 360 mnkr i förvärvad mark. Arenans intäkter bedömdes komma från planerade markförsäljningar (1 260 mnkr) genom att mark frigjordes för andra ändamål. Hyresintäkterna beräknas utifrån en principöverenskommelse om hyresavtal, i första hand med arenaoperatören AB Stockholm Globe Arena/AEG (Anschutz Entertainment Group). Arenaoperatören har under 2016 bytt namn till Stockholm Live AB.

Det innebär att biljettintäkter och andra intäkter, såsom försäljning och sponsring, kommer staden till godo i form av hyra från operatören. Hyresavtalet för Ericsson, Globe, Annexet och Hovet benämnt

”original venues” har ett upplägg som innebär att hyran baseras på en procentsats av operatörens bruttoomsättning från verksamheten.

Hyresavtalet för Tele2Arena har ett annorlunda upplägg. Hyran är omsättningen med avdrag för uppräknade driftskostnader samt en procentuell ersättning till Stockholm Live. Resultatet är hyresintäkter. Båda avtalen gäller t o m 2023, med en option för Stockholm Live att förlänga avtalet t o m 2033. Dessutom finns ett hyresavtal för SkyView som löper på samma tid, men som har en särskild avtalskonstruktion. SGA Fastigheter har dessutom hyresintäkter för ytorna i Tolv Stockholm.

Dessa hyresintäkter bedömdes vid beslutstillfället uppgå till 95 mnkr för att därefter öka med inflationen, ca 2 mnkr år.

Redovisningsansvarig, controller och VD har löpande månadsvisa möten med operatören för att gå igenom det ekonomiska läget i arenorna. Möten hålls även i samband med när operatören arbetar fram budgeten för arenorna. VD på SGAF samt VD hos arenaoperatören har även löpande möten.

Två konsultrapporter gjordes 2015 för att analysera arenaoperatörens ekonomi har genomförts. Den första rapporten hade fokus på redovisningen av intäkter, den andra rapporten hade fokus på granskning av kostnader. Granskningen har genomförts genom stickprovskontroller. Båda rapporterna visar att det inte finns några indikationer på att det inte sker en korrekt redovisning av kostnader och intäkter. Rapporterna avser redovisning fram t.o.m. 2014.

Under 2016 har SFAF själva genomfört kontroll av några utvalda kostnadsposter avseende arenaoperatörens redovisning för 2015.

De poster som valts ut avser evenemangskostnader fotboll och konserter. Utvalda driftkostnader för granskning har varit: Ticketing, Security, IT, Marketing, Global Partnerships och Customer Services.

Av den granskning SGAF har genomfört finns ingenting som tyder på att någon betydande felaktig kostnadsfördelning gjorts på Tele2 Arena vilket också är i linje med tidigare genomförda granskningar. Några mindre avvikelser har noterats men dessa har ingen betydande effekt på hyran. Noterbart är dock att denna typ av avtal kräver ett stort arbete och en stor kunskap om evenemangsverksamheten från bolagets sida.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets bedömning är att bolaget har en tillräcklig styrning och kontroll över arenaoperatören. Det är dock viktigt att bolaget fortsätter sin granskning av arenaoperatörens redovisning.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

Bolaget har fastställt en internkontrollplan för verksamhetsåret 2016. Bolaget redovisar i samma ärende hur risk- och väsentlighetsbedömningarna har gått till som grund för internkontrollplanen.

De områden som bolaget har fokuserat på är följande:

- Ekonomi och intäkter - Representation, hyresdebitering och hyresgäststabilitet samt anläggningar.
- HR - kontroll av bisysslor och arbetsmiljö. Risk för mutor och bestickning samt löner.
- Avtalsförvaltning, leveranser och inköp - verifiering av inköp, aktiv avtalsförvaltning.
- IT-system – verifiering av administrativa system som hanteras av Volvo-IT, ändringshantering av IT-system, riskanalys IT, fastighetsnära system, Agresso via extern konsult
- Säkerhetsfrågor – Incident- och tillbudsrapportering, krav på entreprenörer och underentreprenörer (vid ombyggnad i fastighet), kunskap om säkerhetsarbetet

Kontrollerna genomförs 1-3 ggr/år. Resultatet dokumenteras i en uppföljningsrapport som kompletteras med en sammanställning av observationer/brister och förslag på åtgärder som rapporteras till VD under året. En utfallrapport lämnas till styrelsen i mars.

Bolaget har under 2016 certifierats för både ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001. Certifieringen ger bolaget en tydlig energi- och miljöprofil vilken upprätthålls med hjälp av löpande revisioner.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolagets arbete med att kontrollera och utveckla den interna kontrollen i sina processer sker på ett systematiskt sätt. Enligt revisionskontorets bedömning ingår väsentliga områden i bolagets internkontrollplan. Kontroller har genomförts i enlighet med internkontrollplanen och kommer att avrapporteras till styrelsen i mars. När det gäller kontroll av avtalshantering har vissa brister noterats.

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 -150 mnkr.

Resultat efter finansnetto

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
-150	-150	-150	-139

Tertialrapport 1 och 2

Prognoserna i tertialrapporterna visar på ett resultat i enlighet med budget.

Bokslut

Resultatet blev -139 mnkr, vilket är 11 mnkr bättre än budget. Orsaken är främst högre intäkter men också lägre kostnader för planerat underhåll och lägre räntekostnader. I resultatet ingår också skattemässiga överavskrivningar avseende byggnadsinventarier med 20 mnkr.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
40	40	40	50,6

Jämfört med budget är investeringsutfallet ca 10 mnkr högre beroende på att kostnader för planerat underhåll aktiverats som investeringsutgifter till följd av ändrade redovisningsprinciper.

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 14 indikatorer från fullmäktige, 7 indikatorer från Stadshus AB och 11 egna indikatorer. För samtliga indikatorer har bolaget angett årsmål.

Bolaget följer upp mål och aktiviteter i samband med tertialrapporteringen och i bokslutet. Måluppfyllelsen redovisas för styrelsen.

I tertialrapport 1 och 2 redovisar bolaget en prognos på att de flesta av målen för indikatorerna uppnås. Avvikelse finns för indikatorerna "Årlig energiproduktion baserad på solenergi" samt "Andel administrations- och indirekta kostnader".

I bokslutet redovisar bolaget att samtliga av fullmäktiges indikatorer förutom "Årlig energiproduktion baserad på solenergi" har uppnåtts. Beträffande Stadshus AB:s indikatorer uppnås inte följande indikatorer; "Andel administrations- och indirekta kostnader" samt "Avvikelse investeringsbudget". Att andelen administrations- och indirekta kostnader inte uppnås beror på ej budgeterade kostnader på 4 mnkr för VD:s avgångsvederlag samt att de operativa kostnaderna blev 10 mnkr lägre än budget.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning får styrelsen bra information om bolagets ekonomi och verksamhet i de rapporter som lämnas i samband med tertialrapporter och bokslut. Årets resultatkrav har uppnåtts.

Revisionskontorets bedömning är att bolaget i huvudsak har uppnått årsmålen för kommunfullmäktiges och Stadshus AB:s indikatorer och att bolaget bidrar till uppfyllelsen av fullmäktiges mål.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljningen av ägardirektiven ingår i ILS-rapporteringen. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Enligt fullmäktiges och koncernstyrelsens budget har bolaget följande ägardirektiv:

- tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat sport, konserter, kultur- och familjeaktiviteter
- aktivt arbeta tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta
- utreda förutsättningarna att avyttra garaget under Tele2 Arena till Stockholm Stads Parkerings AB
- delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- ha en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- göra nödvändiga investeringar i arenorna och skapa förutsättningar för att Eurovision Song Contest kan genomföras på ett sätt som bidrar till Stockholm som evenemangstad
- tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena utreda hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher, i syfte att locka en bredare publik
- genomföra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat följande ägardirektiv:

Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft

Här ska bolaget bistå de kommersiella aktörerna i arbetet med att ta fram en gemensamhandlingsplan för fastighetsutveckling, branding och drift- och säkerhetsarbetet i området. Detta görs bl.a. genom att bolaget deltar i arbets- och styrgrupper.

Frågan om branding av området ligger i en omstartsfas. Arenabolaget SGA har bytt namn till Stockholm Live AB och det finns en önskan hos de kommersiella aktörerna i globenområdet att döpa om området till "Stockholm Live district". Som kommersiell beteckning äger parterna frågan själva. Det är inte en fråga om namnändring i kommunal mening anser SGAF.

En aktivitet är att genomföra webb-enkäter till Stockholmare -- genomfört i november 2016.

Tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena utreda hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher, i syfte att locka en bredare publik

En kartläggning har genomförts tillsammans med arenabolaget Stockholms Live AB och beräknas vara klar under början av 2017. Med denna kartläggning som grund kommer en utredning att genomföras under 2017.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets bedömning är att bolaget arbetar aktivt med att genomföra ägarens direktiv.

