



Årsrapport 2019

S:t Erik

Markutveckling AB

Rapport från
stadsrevisionen
Nr 17, 2020
Dnr: 3.1.4-54/2020

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

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, www.stad.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till
Styrelsen i S:t Erik
Markutveckling AB

Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av S:t Erik
Markutvecklings AB verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik
Markutvecklings AB styrelse för yttrande senast den 30 juni 2020.

Ulla-Britt Ling Vannerus
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Enligt revisionskontorets mening är det dock inte tillräckligt tydligt vilka kontroller från riskanalysen som omhändertas i internkontrollplanen.

Under året har revisionen genomfört en granskning som omfattat bolagets konsultanvändning. Endast mindre iakttagelser har noterats i granskningen.

Uppföljning tidigare granskningar

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
3. Intern kontroll	4
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll	5
3.2 Konsultanvändning	6
4. Uppföljning av tidigare års granskning	7

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	8
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	9

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat rekommendationer i tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Örjan Palmqvist vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

Sammantaget bedöms att bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen konstaterar att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2019 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolagets verksamhetsberättelse bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges 11 verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

2.1.1 Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Bolaget omfattas av två bolagsspecifika ägardirektiv. Dessa ägardirektiv har särskilts följts under året. Se nedan.

I större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling

Bolaget prövar löpande förvärv och försäljningar. Under 2019 har bolaget sålt dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset beläget i slakthusområdet till Atrium Ljungberg. I Ulvsunda har arbetet med ny detaljplan fortsatt under 2019. Enligt tidplanen kommer en ny detaljplan att antas under våren 2022. Även i Slakthusområdet har arbetet med ny detaljplan fortsatt under året. Enligt nuvarande tidplan kommer en första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas i slutet av 2023.

I samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov

Bolaget har under året anställt en projektledare som tillträder den 1 mars 2020. Projektledaren kommer att ta ansvar för bolagets exploateringsprojekt och slutföra arbetet med förvärvspolicyn. Den nya förvärvspolicyn som ska tas fram kommer att utföras i nära samarbete med såväl exploateringskontoret som stadsbyggnadskontoret. Med förvärvspolicyn som grund kommer bolaget ta kontakt med marknadsaktörer och mäklare för att informera om vilka områden samt vilken typ av fastigheter som bolaget är intresserat av.

2.2 Ekonomiskt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2019:

	Budget 2019	Bokslut 2019			Utfall 2018
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	318,8	317,6	-1,2	0,4 %	300,7
Kostnader	-222,4	-214,2	8,2	3,7 %	-189,4
varav av- och nedskrivningar	-83,4	-78,4	5,0	6,0 %	-71,0
Finansnetto	-43,0	-20,3	22,7	52,8 %	-27,8
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	53,4	83,1	29,7	55,6 %	83,5
Reavinstförsäljning av anläggningstillgång		206,2			

Bolaget redovisar en realisationsvinst på 206,2 mnkr vilket hänförs till försäljningen av Fastighets AB Runda Huset som skedde i juni 2019. Bolagets resultat inklusive reavinst uppgår till 289,3 mnkr.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 83,1 mnkr, vilket är 29,7 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på lägre kostnader för räntor, lägre driftskostnader samt lägre kostnader för avskrivningar. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet uppnåtts. Bolagets bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2018 har verksamhetens intäkter ökat med 17 mnkr (5,6 procent), vilket hänförs till i huvudsak helårseffekt för fler hyresgäster i Palmfelt Center, vilka flyttade in under hösten 2018. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 17 mnkr (13 procent), vilket förklaras i huvudsak av att det planerade underhållet har ökat jämfört med 2018 beroende på att vissa åtgärder senarelades under 2018 till 2019.

2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019		Budget- avvikelse 2018
		Utfall	Avvikelse	
Investering	80	58	22	11

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 22 mnkr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna i huvudsak på omklassificeringar från investeringar till planerat underhåll samt förskjutning av investeringar till 2020.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Av genomförda granskningar framgår att inga väsentliga brister har noterats. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Under 2019 har Stockholms Stadshus AB förtydligat kommunfullmäktiges krav på bolagens internkontroll. Detta genom att utfärda tillämpningsanvisningar till stadens regler för ekonomisk förvaltning. Revisionen har under året haft ökat fokus på bolagets arbete med intern kontroll.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.

Bolaget genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Enligt revisionskontorets mening är det inte tillräckligt tydligt vilka kontroller från riskanalysen som omhändertas i internkontrollplanen.

Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Resultatet av kontrollerna kommer att redovisas för styrelsen i mars 2020. Enligt uppgift har de kontroller som genomförts inte uppvisat några större brister.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Revisionen rekommenderar bolaget att:

- tydliggöra sambandet mellan riskanalysen och internkontrollplanen.

3.2 Konsultanvändning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter.

Syftet med granskningen var att bedöma om bolagen styr, kontrollerar och följer upp konsultinsatser så att en effektiv och ändamålsenlig resursanvändning säkerställs. Granskningen har omfattat samtliga 17 aktiva bolag inom Stockholms stads bolagskoncern. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att granska hur bolaget hanterar fakturor från konsultföretag man har avtal med.

Staden har inte någon övergripande policy eller riktlinje för konsultanvändning. I stadens budget 2019 anges att konsulter endast ska användas i de fall då det är säkerställt att det är det mest kostnadseffektiva alternativet.

Granskningen visar att bolaget har en liten slimmad organisation. Konsulter tas in vid behov och när specialistkompetens efterfrågas.

Enligt intervjuer görs behovsanalyser alltid, men dessa dokumenteras inte. Specialister/konsulter används i huvudsak vid arbetstoppar. Analys görs även av framtida behov av konsultanvändning i samband med verksamhetsplan och treårsbudget.

Enligt intervjuer utvärderas konsulternas arbetsinsats på olika sätt, exempelvis via möten och protokoll. Utvärderingar görs, enligt uppgift, av stora projekt. Dessa dokumenteras. Bolaget har endast fem anställda. Bolaget har dokumenterade riktlinjer för konsulter.

Ekonomichef går igenom alla fakturor och kontroll görs mot avtal innan faktura betalas. Bolaget följer varje tertial upp kontona för konsultkostnader.

Resultatet av stickprovsgranskningen visade på smärre avvikelser. För en leverantör fanns inget avtal utan en offert (40 000 kr) för uppdraget. Avtalsnummer fanns inte alltid på fakturan. Det har dock varit möjligt att koppla fakturan till rätt avtal utifrån text på fakturan.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen.

4. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer. Lämnade rekommendationer efter årets granskning redovisas i *bilaga 1*.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2019	Bolaget bör tydliggöra sambandet mellan riskanalysen och internkontrollplanen				

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden/styrelsen har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

Bedömning:

Tillfredsställande

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Inte helt tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning:

Tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Inte helt tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

Inte tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.