



Gransknings- promemoria 2018 S:t Erik Markutveckling AB

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 17, 2019

Dnr: 3.1.4-17/2019

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 granskningspromemorior för 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.stockholm.se/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Innehåll

1. Planering och genomförande	1
2. Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1 Intern kontroll	1
2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	4
3. Uppföljning av tidigare års granskningar	7

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	8
--	---

1. Planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte i april 2018. Under året har följande möten genomförts:

- Vid planeringsmöte i maj informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sitt Planerings-PM.
- Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2018-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte, där bolagets ledning deltog.
- Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämning av genomförda granskningar.

Årets granskning har enligt fastställd granskningsplanering omfattat att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

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

2. Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår i vilken utsträckning arbetet är integrerat i organisationen, i system och det löpande arbetet samt om bolaget utvärderar och följer upp den interna kontrollen.

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att inga väsentliga brister har noterats.

Arbetet med den interna kontrollen är integrerat i organisation, system och det löpande arbetet. Bolaget har en årlig riskbedömning som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras. Utifrån denna har en plan för intern kontroll upprättats. Bolaget följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet. Kontroller enligt den interna kontrollplanen har genomförts under året och de avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats/åtgärder har föreslagits.

Bolagets styrelse har i februari 2018 fastställt en internkontrollplan för bolaget. Kontroller har genomförts enligt internkontrollplanen. Resultatet av kontrollerna kommer att avrapporteras till styrelsen i februari 2019.

2.1.1 Förtroendekänsliga områden

Revisionskontoret har genomfört en granskning av delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget. De delar som har varit föremål för granskningen är följande: representation, resor och konferenser samt bisysslor.

Syftet med granskningen var att bedöma om bolaget har ett förebyggande arbete och en tillräcklig kontroll av transaktioner inom det förtroendekänsliga området. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att utreda om bolagsledningen och övriga anställda följer gällande regler för representation, resor och konferenser. För bisysslor har granskning skett av om bolaget har rutiner för att kontrollera dessa.

En sammanfattning av granskningens resultat redovisas nedan.

lakttagelser

Bolaget har i sin risk- och väsentlighetsanalys tagit upp risken för mutor, bedrägerier och oegentligt uppträdande av egen personal eller nyckelleverantörer. Kontroller av dessa risker kommer att ske under 2018.

Bolaget har endast fem anställda. Samtliga anställda erhåller styrelsematerialet där styrelsen antar policys, riktlinjer och ägardirektiv. Information om bolagets regler för mutor och representation, resor och bisysslor finns tillgängliga på bolagets G-katalog. Information sker även vid bolagets måndagsmöten och vid teammöten.

De kontroller som görs är framförallt attest i enlighet med attestinstruktionen. Resor och konferenser sker i begränsad omfattning. I de fall det förekommer, erhåller bolaget faktura som attesteras i enlighet med attestinstruktionen. Representation förekommer i liten omfattning. I de fall det förekommer (styrelsemöte över lunch, avtackningspresenter etc) gör VD utlägg som attesteras av styrelseordförande och sedan kontrolleras av ekonomichef på löneunderlaget. Ekonomichef gör regelbundet en genomgång av resultaträkningen där berörda konton granskas.

Resor och konferenser

Av bolagets resepolicy för miljövänliga resor i tjänsten (antagen av styrelsen november 2009) framgår bland annat att längre tjänstesor och lokala resor ska vara kostnadseffektiva och miljöanpassade. För korta tjänstesor (upp till 5 km) ska i första hand kollektivtrafik, cykel eller promenad väljas. Nationella resor (upp till 50 mil) ska i första hand ske med tåg. Flyg bör endast väljas vid längre resor eller då alternativ saknas.

Vid stickprovsgranskning av representationskontona 2018-01-01—2018-10-31 har konstaterats att reglerna efterlevs.

Representation

Bolagets styrelse har antagit Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation (antagna i maj 2016). Bolaget tillämpar vidare alkoholfri representation.

Vid stickprovsgranskning av resor och konferenser under perioden januari till och med oktober 2018 har konstaterats att reglerna efterlevs.

Bisysslor

Bolagets styrelse har antagit en policy för bisysslor (antagen november 2010). Av policyn framgår bland annat att styrelseordförande och vice ordförande gemensamt ska besluta om eventuella avsteg från principen att VD inte äger bedriva (inneha bisyssla) vid sidan av sin anställning i bolaget. Detta regleras även i VD:s anställningsavtal.

För övriga anställdas eventuella bisysslor fattas beslut av VD. Förfrågan om eventuella bisysslor görs en gång per år.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har ett förebyggande arbete inom det förtroendekänsliga området. Bolaget har en tillräcklig intern kontroll av transaktioner inom det förtroendekänsliga området.

2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bedömningen avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Sammantaget bedöms att bolaget, i allt väsentligt, har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget och att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv.

2.2.1 Bolagets ekonomiska resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall. Av nedanstående framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2018 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 34 mnkr.

Resultat efter finansnetto exkl. reaförlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
34	34	45	84

Tertialrapport 1 och 2

Bolaget prognostiserar i tertialrapport 2 ett överskott med 11 mnkr. Jämfört med prognosen i tertialrapport 1 beräknas årets resultat nu bli 11 mnkr högre. Överskottet beror främst på lägre driftskostnader samt lägre kostnader för underhåll. Realisationsresultat uppgick till -1,7 mnkr.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgår till 84 mnkr. Resultatet blev 50 mnkr högre än budget. De

huvudsakliga förklaringarna till resultatet är senareläggning av planerat underhåll till 2019 och lägre kostnader för drift, administration och räntor. Realisationsförlusten uppgick till 1,7 mnkr.

Jämfört med prognosen i tertialrapport 2 har resultatet blivit 39 mnkr högre. Det framgår inte av analysen, utfallsrapport VB 2018, tillräckligt tydligt vad orsaken till det förbättrade resultatet består av. Bolaget har i efterhand förklarat orsakerna till förbättringen av resultatet. Bland annat är räntekostnaderna 12 mnkr lägre.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
100	113	105	111

Bolaget redovisar en prognos för helåret i tertialrapport 2 med 105 mnkr, vilket innebär en avvikelse mot investeringsbudgeten med 5 mnkr. Jämfört med prognosen i tertialrapport 1 beräknades årets investeringsutfall bli 8 mnkr lägre. Förändringen jämfört med budget beror i huvudsak på förskjutningar i tiden för hyresgäst-anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center. Det slutliga utfallet blev 111 mnkr.

Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter kan förbättras när det gäller resultatet. Bolagets avkastningskrav har uppnåtts.

2.2.2 Bolagets verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt ägardirektiv.

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. 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 verksamhetsmål/ägardirektiv. I anvisningar för bokslut 2018 från Stadshus AB framgår angående verksamhetsmålen för vilka bolag det är obligatoriskt att kommentera dessa.

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

lakttagelser

Bolaget omfattas av 13 indikatorer. Av dessa indikatorer har fullmäktige fastställt 5 st, Stockholms Stadshus AB 7 st och bolaget har fastställt 1st indikator.

För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Måluppfyllelsen redovisas för samtliga indikatorer. I bolagets årsredovisning framgår att 12 indikatorer uppfylls helt och 1 uppfylls delvis. Den indikator som uppfylls delvis är andel administrations- och indirekta kostnader. Sammantaget uppfyller bolaget i huvudsak de uppställda målen.

Revisionskontorets bedömning

Bolagets resultat för 2018 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen av i vilken utsträckning de verksamhetsmål, indikatorer och aktiviteter, som bolagen omfattas av har uppfyllts.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

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

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat följande ägardirektiv ”Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i bolagets utvecklingsprojekt samt i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.”

lakttagelser

Bolaget arbetar med samtliga ägardirektiv i den löpande verksamheten. Arbete pågår inom bolaget med att uppfylla samtliga ägardirektiv och uppdrag.

Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i bolagets utvecklingsprojekt

Bolaget prövar vid vakanser i bolagets lokaler alltid möjligheten till att omvandla dessa till studentbostäder. I december 2017 beslutade stadsbyggnadsnämnden om en start-PM för Bällstahamn. Arbetet med ny detaljplan har pågått under 2018 och kommer att fortsätta under 2019. I detaljplanearbetet planerar bolaget för ett antal nya bostäder, och även så kallade long stay-boenden som kan bli studentbostäder.

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

I augusti 2018 träffade staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges Atrium Ljungberg möjlighet att förhandla om att få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakueringen av hyresgästerna och utveckla hela eller delar av Stockholms Livsmedelscentrum. Avsiktsförklaringen godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och bolagets styrelse i oktober 2018. Förhandlingar pågår med att ta fram avtal mellan parterna. Affären kräver ett beslut av kommunfullmäktige som planeras ske under våren 2019.

Revisionskontorets bedömning

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

3. Uppföljning av tidigare års granskningar

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i en rekommendation. Revisionskontoret gör årligen en uppföljning och bedömning av hur bolaget har beaktat rekommendationen, se bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget har beaktat revisionens rekommendation.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Gransk- ningsår	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
2017	Att bolaget alltid vänder sig till minst 3 leverantörer för direktupphandlingar som understiger 100 tkr.	X			Bolaget har förtydligat rutinerna och haft genomgång med konsulterna, som genomför upphandlingarna år bolaget, om vad som ska gälla inom Stockholms stad och bolaget vid upphandlingar.	