



# Årsrapport 2019

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Rapport från  
stadsrevisionen  
Nr 12, 2020  
Dnr: 3.1.4-49/2020

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, [stad.stockholm/revision](http://stad.stockholm/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till  
Styrelsen i Stockholm Globe  
Arena Fastigheter AB

## Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB styrelse för yttrande senast den 30 juni 2020.

Magnus Kendel  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## **Verksamhet och ekonomi**

Sammantaget bedöms att Stockholm Globe Fastigheter AB 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. Dock behöver väsentlighet- och riskanalysen utvecklas för att få ett tydligare samband till internkontrollplanen.

Under året har revisionen genomfört granskning av bolagets konsultanvändning. Inga väsentliga avvikelser har noterats.

## **Uppföljning av tidigare års granskningar**

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

# Innehåll

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

## **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 Stefan Rydberg 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 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB 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 sex av kommunfullmäktiges åtta verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Två av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda.

Verksamhetsmål som är delvis uppfyllda är *I Stockholm är människor självförsörjande* och *Vägen till arbete och svenskkunskaper är kort*. Orsaken till detta är att bolaget på grund av det interna organisationsarbetet som genomförts under 2019 inte haft möjlighet att ta emot en praktikant eller visstidsanställd från Jobbtorg Stockholm. Vidare uppnås verksamhetsmålet *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* delvis. Orsaken är främst att indikatorn angående minskning av energianvändningen på minst 10 procent för åren 2016-2019 inte uppnås. År 2019 var ett starkt evenemangsår med stora konserter som genererade betydande energiförbrukning.

Jämfört med föregående år har utfallet för årsmålet avseende *Aktivt Medsapandeindex* förbättrats från 66 till 79.

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 följ upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Följande två ägardirektiv har särskilt följts under 2019:

#### **Delta i arbetet med Globen-områdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft**

Bolaget arbetar aktivt med förvaltning och utveckling av Globen-området som en attraktiv destination bl.a. genom deltagande i den samfällighetsförening som finns i området.

Arbete pågår gällande tydligare skyltning, belysning, papperskorgar etc för Globen-området tillsammans med övriga aktörer i området. För Tolv Stockholm pågår ett arbete hösten 2019 med att öka attraktiviteten tillsammans med aktuella aktörer. Bolagets ambition är att få till ett inbjudande och tryggt entréområde.

#### **Fortsätta arbeta tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras**

Arbetet med att skapa förutsättningar för kommande avyttring av södra byggrätten pågår. För den norra byggrätten så fortsätter arbetet tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret samt Stadshus AB. Bolagets VD är ansvarig för aktiviteten från bolagets sida.

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt. Bolaget har inte full rådighet över dessa frågor och en dialog om detta pågår gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

Utifrån genomförd uppföljning har inte någon avvikelse mot fullmäktiges ägardirektiv noterats.



## 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:

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019			Utfall 2018
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	68,9	81,8	12,9	15,8 %	62,1
Kostnader	-154,3	-142,3	12,0	7,8 %	-133,3
varav av- och nedskrivningar	-76,6	-77,2	-0,6	0,8 %	-77,8
Finansnetto	-31,3	-24,3	7,0	22,3 %	-30,0
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-116,7</b>	<b>-84,8</b>	<b>31,9</b>	<b>26,8 %</b>	<b>-100,9</b>

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -84,8 mnkr, vilket är 31,9 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på högre intäkter, lägre underhållskostnader och lägre räntekostnader än budget.

Verksamhetens intäkter uppgår till 81,8 mnkr, vilket är 12,9 mnkr (15,8 procent) högre än budget. Detta beror främst på att intäkterna på Tele2 Arena blev ca 8 mnkr högre än budgeterat. Fler evenemang genomfördes än budgeterat och publiktillströmningen till fotbollen blev högre än förväntat.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 65,1 mnkr, vilket är 12,6 mnkr (16,2 procent) lägre än budget. Detta beror på att underhållskostnaderna blev ca 17 mnkr lägre än budgeterat på grund av framflyttad tidplan i samband med att projektet modernisering Globen har försenats.

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

Prognosen i samband med tertialrapport 2 uppgick till -98 mnkr att jämföra med bokslutet på -85 mnkr. Avvikelsen beror främst på högre intäkter (7 mnkr) beroende på brister i information från arenaoperatören samt lägre underhållskostnader.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2018 har verksamhetens intäkter ökat med 19,7 mnkr (31,7 procent), vilket hänförs till att fler evenemang genomfördes än föregående år och att publiktillströmningen till fotbollen ökade. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 9 mnkr (6,7 procent), vilket bl.a. beror på att bolaget fakturerat PEAB 2,8 mnkr avseende taket på Tele2 Arena och som försiktighetsåtgärd har bolaget reserverat beloppet som en osäker fordran. Vidare konsultkostnad vid framtagande av förslag till nya hyresavtal.

### 2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019		Budget-avvikelse 2018
		Utfall	Avvikelse	
Investering	69,0	15,0	54,0	2,1

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 54 mnkr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på förskjutning av tidplanen för projektet modernisering Globen. Projektet är försenat då bolaget utreder alternativa tekniska lösningar jämfört med inriktningsbeslutet.

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 har inga väsentliga brister 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 Stockholm 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. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Bolaget har en dokumenterad årlig väsentlighets- och 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. 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. Vidare har bolaget tillräckliga kontrollaktiviteter i det löpande arbetet. Rapportering till bolagets styrelse görs i mars 2020.

Bolaget kan dock utveckla arbetet med väsentlighets- och riskanalysen i enlighet med anvisningarna för intern kontroll från Stockholm Stadshus AB. Detta för att tydliggöra kopplingen till internkontrollplanen och identifiera processer och arbetssätt som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges verksamhetsmål och bedriva verksamheten resurseffektivt.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra.

Under 2019 har bolaget fortsatt att arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet med arenaoperatör för att bolaget ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Exempel på sådana möten är strategiska möten, verksamhetsavstämningar och ekonomiska månadsmöten.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Utveckla väsentlighets- och riskanalysen och tydliggöra kopplingen till 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 genom stickprov av fakturor har skett för att granska hur bolaget hanterar fakturor från konsultföretag som 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.

Av granskningen framkommer att bolaget gör behovsanalyser innan konsulter upphandlas och värderas mot möjligheten att använda egen personal. Analys görs även av framtida behov av konsultanvändning, denna bedömning görs löpande utifrån organisation och verksamhet. Konsulternas arbetsinsats utvärderas löpande och när uppdraget är slutfört görs en slututvärdering.

Bolaget har rutiner som säkerställer att avtal och ramavtal efterlevs. Detta görs genom kontroller som ingår i ordinarie uppföljningsrutiner och dessa finns även med som aktivitet i internkontrollplanen.

Resultatet av stickprovsgranskningen visar att hanteringen av konsultkostnader i huvudsak är tillfredsställande. Avtalsnummer fanns inte alltid på fakturan. Det har dock varit möjligt att koppla fakturan till rätt avtal utifrån övriga uppgifter 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 granskningar 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	Utveckla väsentlighets- och riskanalysen och tydliggöra kopplingen till internkontrollplanen				Följs upp 2020

## 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.