

Gransknings- promemoria 2014

S:t Erik

Markutveckling AB
(koncern)

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 17, 2015

Dnr 3.1.2-18/2015

2015-02-05

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>Förtroendekänsliga områden</i>	1
Grundläggande granskning	2
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	2
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	3
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	4

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 20 maj 2014. Vid planeringsmöte den 10 juni 2014 avseende S:t Erik Markutveckling AB informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag som givits revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin planeringspromemoria. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av internkontrollgranskningen och granskningen av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 6 oktober 2014.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 5 februari 2015.

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

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

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 kontrollera om bolaget har en tillräcklig kontroll 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 samt bisysslor.

En sammanfattning av granskningens resultat redovisas nedan.

Representation

Bolaget har antagit stadens riktlinjer om mutor och representation som sina egna vid majsammanträdet 2013.

Vid stickprovsgranskning av verifikationer bokförda på representationskontona 2014-01-01--09-30 har konstaterats att reglerna efterlevs. Den interna kontrollen inom representationsområdet bedöms vara tillräcklig.

Resor och konferenser

Bolaget har i november 2005 antagit stadens policy för tjänsteresor som sina egna. Vid stickprovsgranskning av några resor genomförda under januari till och med september 2014 har konstaterat att reglerna efterlevs. Den interna kontrollen bedöms vara tillräcklig inom området resor och konferenser.

Bisysslor

Bolaget har rutiner för hur bisysslor ska hanteras. Bolaget har tagit fram en blankett där de anställda ska lämna uppgift om eventuella bisysslor. VD ska sedan godkänna eventuell bisyssla. VD:s bisysslor ska godkännas av styrelseordföranden. Revisionskontorets granskning av de anställdas bisysslor visade på att två anställda inte hade anmält alla bisysslor. Kontoret bedömer att kontrollen av de anställdas bisysslor är i huvudsak tillräcklig.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer sammantaget att den interna kontrollen är tillräcklig inom de delar av det förtroendekänsliga området som har varit föremål för granskning.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

Bolagets styrelse har i februari 2014 fastställt en internkontrollplan för året. Bolaget har valt ut åtta processer inom vilka sannolikheterna för avvikelse mot plan har bedömts som mycket väsentliga och sannolika. Inom varje process genomförs olika granskningsinsatser. För flertalet av granskningsinsatserna genomförs kontroller regelbundet. Endast smärre iakttagelser har noterats. En avrapportering kommer att ske till styrelsen i mars 2015.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

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 2014 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolaget måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto 2014, mnkr

Bolagets budget	Prognos T1	PrognosT2	Bokslut
19,3	19,9	22,7	28,7

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på 19,9 mnkr, och i tertialrapport ett resultat på 22,7 mnkr. Överskottet består i huvudsak av ökade intäkter beroende på fastighetsförvärv.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till 28,7 mnkr. De huvudsakliga förklaringarna till resultatet är ökade intäkter för fastighetsförvärv och lägre kostnader för underhållsåtgärder och hyresgäst-anpassningar. Även finansnettot är bättre än budgeterat beroende på låga räntenivåer.

Investeringar (mnkr)

investeringar 2014, mnkr

KcS budget	Bolagets budget*	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
94,0	446,0	169,4	207,5	392,0

*I bolagets budget ingår förvärv av bolag/tomträtter beslutade av kommunfullmäktige såsom Isterbandet 6, Langobardia, Gavia samt Godsfinkan. Förvärvet av Godsfinkan beslutades av kommunfullmäktige i november 2014.

Bolagets budget för investeringar uppgår till 446,0 mnkr.

Årsprognosen enligt tertial 2 var 207,5 mnkr medan det slutliga utfallet blev 392 mnkr. Resultatet beror i huvudsak på förvärv av tomträtter/bolag i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt tre inriktningsmål och 13 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 35 indikatorer. Av dessa indikatorer har fullmäktige fastställt 9, Stockholms Stadshus AB 14 och bolaget fastställt 13 egna indikatorer.

För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Måluppfyllelsegraden redovisas för samtliga indikatorer. I bolagets årsredovisning framgår att 30 indikatorer uppfylls helt och 3 delvis. De indikatorer som uppfylls delvis är resultat i hyresgästundersökning, serviceindex och direktavkastning.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är tillfredsställande. Budgetavvikelserna har förklarats på ett tillfredsställande sätt. Bolaget har fastställt årsmål för indikatorerna. Bolaget uppfyller i huvudsak de av fullmäktige beslutade målen.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Enligt kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens budget för år 2014 har bolaget fått följande ägardirektiv.

- i samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service

- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden
- löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden
- arbeta fram ett förslag till investeringsstrategi
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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