



Årsrapport 2020

S:t Erik

Markutveckling AB

Rapport från
stadsrevisionen

Nr 17, 2021

Dnr: RVK 2021/49

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, lekmannarevisorerna 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 webbplats, start.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till
Styrelsen för S:t Erik
Markutveckling AB

Årsrapport 2020

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av S:t Erik
Markutveckling AB:s verksamhet under 2020.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik Markutveckling
AB:s styrelse för kännedom med möjlighet till yttrande senast den
30 juni 2021.

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.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar.

Innehåll

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

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	7
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	8

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 revisionssed 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.

Den pågående pandemin har i liten omfattning påverkat verksamhet och ekonomi. Revisionen har anpassats utifrån de förutsättningar som gällt under året.

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

Lekmannarevisor för bolaget är Ulla-Britt Ling-Vannerus och suppleant är Barbro Ernemo. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt 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 granskning 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 har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1.

Bolagets verksamhet och ekonomi har inte haft någon större påverkan av pandemin. VD skickar information till styrelseordföranden vid behov. Inga incidenter har inträffat som föranlett rapportering.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionskontoret konstaterar att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2020 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 av måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges sex verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts.

Revisionskontoret har särskilt granskat *indikatorn "Andel upphandlade avtal där en plan finns för systematisk uppföljning har tagits fram"*. Granskningen visar att bolaget har kontroll på avtalen. Bolaget har endast sex anställda och dessa personer pratar med varandra om utfall på indikatorer och aktiviteter innan registrering sker i ILS. Bolaget har ett avtal under året som översteg 2 mnkr och som annonserades. Revisionskontoret bedömer att bolaget arbetar aktivt med indikatorn.

Jämför med tidigare år har utfallet för indikatorn köpt energi för värme, tappvatten, komfortkyla samt fastighetsel förbättrats från 104,66 kWh/m² till 104,46 kWh/m².

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Två ägardirektiv har särskilt granskats.

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

Bolaget sålde i januari 2020 ett parkeringshus till exploateringsnämnden.

Under 2020 har bolaget tillsammans med Stockholms Hamn AB utrett överlåtelse av byggnader som inte är av strategisk vikt för hamnens verksamhet. Bolagen träffade under hösten en överenskommelse om överlåtelse av ytterligare 28 byggnader. 18 av byggnaderna kommer inom 5-10 år att överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Tio byggnader ska behållas tills vidare och utvecklas vidare i bolagets förvaltning.

Bolaget har under 2020 också på initiativ och uppdrag från exploateringsnämnden förhandlat och träffat en överenskommelse med Orvaus AB om förvärv av samtliga aktier i bolaget Orvaus Mitt i Hamnen AB. Tillträde planeras till maj 2021.

Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter

Bolaget har under året samarbetat med fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och stadsledningskontoret rörande hanteringen av ett antal byggnader och fastigheter tillhörande fastighetsnämnden. Bolaget har också genomfört ett omfattande arbete tillsammans med Stockholms Hamn rörande hamnens byggnader.

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 2020:

(mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020			Utfall 2019
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	295	297	2	0,7%	318
Kostnader	-209	-206	3	1,4%	-214
varav av- och nedskrivningar	-75	-76	-1	-1,3%	-78
Finansnetto	-24	-17	7	30,4%	-20
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	62	134	72	116,1%	84
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	62	74	12	19,4%	

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt, exklusive jämförelsestörande poster, uppgår till 74 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Bolaget träffade i december 2018 avtal om att sälja p-huset inom Sandhagen 10 till exploateringsnämnden då den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer att anläggas en uppgång på den plats där parkeringshuset idag är beläget. Avtalet godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019 och frånträdet skedde den 31 januari 2020. Bolaget redovisar en realisationsvinst på 60 mnkr. Bolagets resultat inklusive realisationsvinst uppgår till 134 mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 297 mnkr, vilket är 2 mnkr (0,7 procent) högre än budget. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 130 mnkr, vilket är 4 mnkr (3,0 procent) lägre än budget. Detta beror i huvudsak på lägre underhållskostnader och lägre driftskostnader.

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

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2019 har verksamhetens intäkter minskat med 21 mnkr (6,6 procent), vilket hänförs till minskade hyresintäkter beroende på försäljning av fastigheter. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 6 mnkr (4,6 procent), vilket i huvudsak består av minskade kostnader för underhåll, konsulter samt el- och värmekostnader.

2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020		Budget- avvikelse 2019
		Utfall	Avvikelse	
Investering	41	40	1	22

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 1 mnkr i förhållande till budget.

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.

3.1 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. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Bolaget genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Revisionskontoret har i 2019 års granskning rekommenderat bolaget att tydliggöra sambandet mellan väsentlighet- och riskanalysen och internkontrollplanen. Revisionskontoret noterar att bolaget vidtagit åtgärder för att förbättra kopplingen mellan dokumenten.

Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna

kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats/åtgärder har föreslagits. Resultatet av kontrollerna kommer att redovisas för styrelsen i mars 2021.

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.

4. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer finns sammanställda i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

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	X			Bolaget har tydligaregjort 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.