

# Årsrapport 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Rapport från  
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2024/48

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholms stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret (de sakkunniga biträdena).

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

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). Det går även att prenumerera på Stadsrevisionens informationsbrev genom att anmäla intresse via e-postmeddelande till [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

S:t Erik Markutveckling AB

## Årsrapport 2023

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet under 2023.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik Markutveckling ABs styrelse för yttrande senast den 28 juni 2024. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Bosse Ringholm  
Lekmannarevisor

## **Sammanfattning**

Årligen prövar revisionen om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna styrningen och kontrollen varit tillräcklig.

### **Verksamhet och ekonomi**

Det ekonomiska och verksamhetsmässiga resultatet för S:t Erik Markutveckling AB bedöms, utifrån genomförd granskning, sammantaget som i allt väsentligt tillfredsställande.

Bedömningen grundar sig på om resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten, bolagsordning, ägar-direktiv samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Bolagets ekonomiska resultat uppgår till 60 mnkr, vilket är högre än kommunfullmäktiges resultatkrav.

### **Intern kontroll**

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara i huvudsak tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är i huvudsak en integrerad del i styrning och uppföljning.

Bolaget har en organisation med en i huvudsak tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. I årets granskning har framkommit att det behöver tydliggöras vem eller vilka som har befogenhet att fatta olika beslut gällande hyresavtal. Bolaget behöver också säkerställa att det finns en spårbarhet gällande lämnade hyresreduktioner.

# 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.....	3
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i> .....	3
2.2.2 <i>Investeringar</i> .....	4
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>7</b>
<b>Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....</b>	<b>8</b>
<b>Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....</b>	<b>9</b>

## 1. Årets granskning

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

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt 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.

Lekmannarevisorn för bolaget är Bosse Ringholm och suppleant är Elisabeth Grahn. Årligen träffar lekmannarevisorn bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av stadens revisionskontor. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Magda Bertz Wågström. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY AB.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och 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 görs en bedömning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, ägardirektiv och bolagsordning samt om bolaget följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget. Vidare redovisas om bolaget har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

S:t Erik Markutveckling AB bedöms i allt väsentligt ha uppnått det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultatet av genomförda aktiviteter, måluppfyllelse samt efterlevnad av ägardirektiv. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Bolaget redovisar att verksamheten bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer att de nio verksamhetsmål som berör bolaget har uppnåtts. Avvikelse från uppsatta årsmål finns för fem indikatorer, däribland indikatorn som mäter avvikelse från investeringsbudgeten.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Bolaget har formulerat aktiviteter till ägardirektiven. Ett av bolagets ägardirektiv är att i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov. Enligt uppgift har bolaget återkommande samtal med exploateringskontoret där eventuella förvärv diskuteras.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

### 2.2.1 Finansiellt 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 2023:

Resultaträkning, mnkr	Utfall 2023	Budget 2023	Avvikelse 2023	Avvikelse 2023, %	Utfall 2022
Intäkter	311	260	51	20 %	352
Kostnader	-219	-256	37	14 %	-240
<i>Varav av- och nedskrivningar</i>	-58	-93	35	38 %	-72
Finansnetto	-32	-45	13	29 %	-16
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	60	-41	101	245 %	825

Balansomslutning: 3 037 mnkr

Bolaget redovisar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på 60 mnkr, vilket är 101 mnkr högre än kommunfullmäktiges resultatkrav.

Verksamhetens intäkter uppgår till 311 mnkr, vilket är 51 mnkr (20 procent) mer än budgeterat. Avvikelsen beror i huvudsak på att budgeten för 2023 baserades på att fastigheten Postgården 2 och 4 skulle säljas i början av året. Försäljningen är senarelagd, vilket innebär att bolaget fått hyresintäkter för fastigheten under hela 2023. Dessutom har hyresgäster flyttat ut senare än beräknat även i fastigheten Gjutmästaren 6.

Verksamhetens kostnader, exklusive avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 161 mnkr, vilket är i linje med budget.

Finansnettot är -32 mnkr och därmed 29 procent lägre än budgeterat (-45 mnkr). Anledningen är att räntan varit lägre än beräknat, samt att investeringar inte gjorts i den takt som var planerat.



Bolaget uppnår ett 6,6 mnkr högre resultat jämfört med prognosen i tertialrapport 2. Detta förklaras i huvudsak av att taxebundna kostnader blivit lägre än väntat med anledning av förändringarna i Gjutmästaren. En ytterligare förklaring är att personalkostnaderna är lägre än väntat, vilket beror på att bolaget saknat ordinarie VD under ett kvartal.

Jämfört med 2022 har verksamhetens intäkter minskat med 41 mnkr (11 procent), och kostnaderna exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 7 mnkr (4 procent). Detta beror dels på försäljningen av Palmfelt center i april 2022, och dels på att fastigheten Gjutmästaren har tomställts under året med anledning av idrottsprojektet vilket lett till både minskade hyresintäkter och minskade driftkostnader. 2022 års resultat på 825 mnkr förklaras av försäljningen av Palmfelt center vilket gav en realisationsvinst om 729 mnkr.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

### 2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Budget-avvikelse 2023	Budget-avvikelse 2022
Investeringar	94	316	-222 (70 %)	-12 (29 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 222 mnkr i förhållande till budget och 31 mnkr från tertialrapport 2. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna i huvudsak på att arbetet med ett nytt idrottscentrum i Ulvsunda har blivit senarelagt. Kommunfullmäktige beslutade om detaljplanen för området i juni 2023, men länsstyrelsen hemkallade sedan planen och den antogs slutgiltigt i oktober. Det innebär att preliminärt tillträde för de första hyresgästerna är framskjutet nära ett år jämfört med planen i genomförandebeslutet.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

### 3. Intern kontroll

I detta avsnitt görs en bedömning av hur bolaget tar ansvar för att det finns en intern kontroll som leder till måluppfyllelse och regel- efterlevnad. Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit till- räcklig.

Bolaget har en organisation med en i huvudsak tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. I årets granskning har det framkom- mit att det inte är helt tydligt vem eller vilka som har befogenhet att fatta olika beslut gällande hyresavtal. Exempelvis specificerar attestordningen inte vem som har rätt att besluta om att säga upp ett hyresavtal och inte heller vem som har rätt att besluta om hyres- rabatter. Delegeringen behöver förtydligas för att säkerställa att beslut fattas av rätt person.

Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrol- len är i huvudsak en integrerad del i styrning och uppföljning. Däre- mot har det i revisionskontorets stickprovsgranskning av hyres- reduktioner från 2023 framkommit att det i flera fall saknats doku- mentation om varför hyresgästen fått reducerad hyra. Avsaknad av dokumentation innebär att det i efterhand kan bli svårt att förstå vilka avvägningar som gjorts och vad anledningen var till hyres- reduktionen. För att säkerställa spårbarhet behöver bolaget se till att orsaken till lämnade hyresreduktioner blir dokumenterade.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontroll- planen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits. Uppfölj- ning av internkontrollplanen rapporteras årligen till styrelsen i mars månad.

Bolaget har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig informat- ion om verksamhet och ekonomi. Bolaget har också system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. I 2022 års granskning framkom att styrelsen inte systema- tiskt fick information om resultatet från uppföljningen av bolagets största avtal med den fastighetsförvaltare som sköter drift och för- valtning av alla bolagets fastigheter. Bolaget uppger att styrelsen

från och med 2024 kommer att få information en gång per år om resultatet från kvalitetsuppföljningen.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att attestordning och befogenhetsmatris omfattar beslut som kan uppstå under upplåtelsetiden.
- Säkerställa att orsaken till beslut om hyresreduktioner dokumenteras.

#### **4. Uppföljning av tidigare års granskning**

Tidigare års granskning har utmynnat i ett antal rekommendationer, vilka bolaget har åtgärdat. Under 2023 har därför inga rekommendationer funnits att följa upp.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Grundläggande granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2023	<b>Grundläggande granskning av intern kontroll</b> Säkerställa att attestordning och befogenhetsmatris omfattar beslut som kan uppstå under upplåtelse-tiden.  Säkerställa att orsaken till beslut om hyresreduktioner dokumenteras.	Se kommentar	Följs upp kommande år.

## Bilaga 2 – Bedömningskriterier

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

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

### Verksamhet och ekonomi

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

### Bedömningskriterier

Bolaget:

- 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.

### Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

## **Intern kontroll**

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, 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**

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- 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. 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**

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.