



Stockholms  
stad

# Årsrapport 2025

S:t Erik Markutveckling AB

Rapport från  
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/48

Stadsrevisionen i Stockholms stad är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs av stadens nämnder och bolag. I årsrapporter för nämnder och bolag sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar.

På stadens webbplats, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision), finns revisionsrapporter publicerade. För att prenumerera på stadsrevisionens informationsbrev, uppge e-postadress till [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

S:t Erik Markutveckling AB

## Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för S:t Erik Markutveckling AB under 2025.

Årets granskning visar att bolaget behöver utveckla den interna kontrollen för att ge tillräckliga förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik Markutveckling ABs styrelse för yttrande.

Beslutat yttrande och justerat protokollsutdrag ska ha inkommit till [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se) senast den 26 juni 2026. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Björn Jansson  
Lekmannarevisor

## **Sammanfattning**

Aktiebolagslagen anger att lekmannarevisorn årligen ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

## **Verksamhet och ekonomi**

Utifrån genomförd granskning bedöms S:t Erik Markutveckling AB i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget har, likt föregående år, i huvudsak uppnått kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bolagets ekonomiska utfall är i linje med fullmäktiges resultatkrav.

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är dock 234 mnkr (27 procent) lägre än fullmäktiges investeringsram. Avvikelsen beror främst på senareläggning av vissa delar av projektet Gjutmästaren i Ulvsunda.

## **Intern styrning och kontroll**

Den interna styrningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara delvis tillräcklig. Bedömningen är en förändring från tidigare år.

Revisionskontorets granskningar visar att arbetet med den interna kontrollen under året inte helt varit integrerad del i styrningen och uppföljningen. Vidare behöver den interna kontrollen utvecklas för att ge tillräckliga förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten. Däremot finns framtagna riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd .....	2
2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat.....	3
2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder.....	4
2.2 Ekonomiskt resultat.....	5
2.2.1 Finansiellt resultat.....	5
2.2.2 Investeringsverksamhet.....	6
<b>3. Intern styrning och kontroll .....</b>	<b>7</b>
3.1 Organisation och ansvarsfördelning .....	7
3.2 Styrande dokument.....	8
3.3 Riskanalys och internkontrollplan .....	9
3.4 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning.....	10
3.4.1 Verksamhetsstyrning och ekonomiskt resultat .....	10
<b>4. Fördjupade granskningar.....</b>	<b>11</b>
4.1 Gjutmästaren.....	11
<b>5. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>14</b>
<b>Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer .....</b>	<b>15</b>
<b>Bilaga 2 Bedömningskriterier .....</b>	<b>17</b>

## **1. Årets granskning**

Enligt aktiebolagslagen ska lekmannarevisorn årligen granska om verksamheten sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1 samt bolagets granskningsplan som beslutats av lekmannarevisor. 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.

Lekmannarevisor för bolaget är Björn Jansson och suppleant är Elisabeth Grahn. Lekmannarevisorn träffar årligen bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av stadens revisionskontor. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredrik Enblom vid EY.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

## **2. Verksamhet och ekonomi**

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av S:t Erik Markutveckling AB:s ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi.

### **2.1 Verksamhetsmässigt resultat**

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Fullmäktiges samtliga tre inriktningsmål uppfylls enligt bolaget. Bolaget bedömer även att samtliga av fullmäktiges nio verksamhetsområdesmål som avser bolaget har uppfyllts. Vidare uppfyller bolaget bolagsordningen och i huvudsak ägardirektiven.

Revisionskontoret bedömer att bolagets samlade rapportering ger rimliga förutsättningar för att bedöma uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Vidare bedöms den samlade rapporteringen ge en tydlig analys av uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv.

Nedan analyseras kortfattat de mål och ägardirektiv som bolagets verksamhet berörs av.

#### **2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd**

Fullmäktiges första inriktningsmål är ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”.

Bolaget verkar löpande för att fastighetsbeståndet temporärt ska kunna användas inom kultursektorn. Under 2025 har bolaget bland annat tillsammans med Frihamnens kulturförening etablerat en cirkushall i Frihamnen för träning, utbildning och cirkusevenemang.

I Ulvsunda arbetar bolaget vidare med att etablera ett större idrottscentrum. Delprojektet är i slutskedet och inflyttning och invigning är planerad till tredje kvartalet 2026. Bolaget har under 2025 haft diskussioner med idrottsnämnden kring ytterligare idrottslokaler i Ulvsunda.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom välfärd uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 därmed oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

### **2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat**

Fullmäktiges andra inriktningsmål är ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning”.

Bolaget har under 2025 haft svårt att nå upp till de indikatorer som finns inom området, såsom t.ex. andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet, elproduktion baserad på solenergi och relativ energianvändning. Efter avstämning med Energicentrum, stödfunktion för frågor om energianvändning, energieffektivisering och förnybar energi, framgick att bolaget skulle exkludera vissa delar som tidigare bedömts skulle räknas in i nyckeltalet. Detta innebär att bolaget fick en relativ energianvändning om 77 kWh/enhet istället för årsmålet om 69 kWh/enhet. Utan ändringen hade utfallet landat på 63 kWh/kvm. Elproduktionen baserad på solenergi om 45 MvH istället för årsmålet om 70 MvH är en direkt följd av att solceller behövdes plockas ner under tre månader med anledning av takrenovering på en av fastigheterna.

Eftersom fastighetsbeståndet till stor del består av byggnader med kort livslängd finns, enligt bolaget, begränsade möjligheter att göra större energiinvesteringar. I byggnaderna är även mätningen av energiförbrukningen ofta bristfällig, vilket gör att förbrukningen är svår att följa upp och analysera.

Bolaget har under året ställt miljökrav i entreprenad- och ramavtalsupphandlingar. Via förvaltningsentreprenören tar bolaget årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under 2025 har bolaget infört en rutin för att använda Byggvarubedömningen på alla större entreprenader, för att verka för miljövänligt material vid ombyggnationer. Under 2025 har bolaget i nytecknade avtal påbörjat arbetet med en rutin för miljöarbetet. Till exempel har nytecknade avtal med hyresgäster i Gjutmästaren innehållit en så kallad grön bilaga som avses att följas upp under avtalets gång.

Bolaget bedömer att samtliga verksamhetsområdesmål inom miljö och klimat uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.



### **2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder**

Fullmäktiges tredje inriktningsmål är ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”.

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och exploaterings-nämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov. Bolaget har i början av året förvärvat bolagen Fastighets AB Valsverket 7 och Fastighets AB Valsverket 89. Fastigheterna bedöms som viktiga i den kommande stadsutvecklingen av Ulvsunda. Under 2025 beslutade även kommunfullmäktige om förvärv via S:t Erik Markutveckling av Mässfastigheter AB från Stadshus AB. Överlåtelsen skedde i januari 2026.

Bolaget har under året haft möten med förvaltningar och bolag inom ramarna för ägardirektivet att stödja nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter. Dialogen har i huvudsak berört olika förhyrningar och överlåtelser.

Till följd av värdeökningar på bolagets fastighetsbestånd har direktavkastningen blivit något lägre än årsmålet. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bibehålla uthyrningsgraden i byggnaderna och söka nya hyresgäster där det uppstår vakanser.

Bolaget redovisar i sin indikator en negativ avvikelse av investeringar om -15 procent. Investeringarna i bolaget består under året främst av projekt Gjutmästaren, hyresgästpassningar, energibesparande åtgärder, arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling samt de två bolagsförvärv som nämns ovan.

Bolaget överträffar målvärden för indikatorerna om aktivt medskapandeintex och sjukfrånvaro.

Bolaget bedömer att samtliga verksamhetsområdesmål inom ekonomi, jobb och bostäder uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms i huvudsak bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett 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 2025:

Resultaträkning (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Avvikelse 2025	Avvikelse 2025, %	Utfall 2024
Intäkter	246	234	-12	5%	240
Kostnader	-245	-219	27	11%	-227
Varav av- och nedskrivningar	-74	-62	11	15%	-63
Finansnetto	-66	-57	9	14%	-46
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	-65	-42	23	32 %	-33
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-65	-44	21	36%	-134

Balansomslutning 2025: 3 095 mnkr.

S:t Erik Markutvecklings resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive realisationsförlust uppgår till -42 mnkr, vilket är 23 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav på -65 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på att utrangeringar som behöver göras i Gjutmästaren 6 har förskjutits till senare år, lägre underhållskostnader samt att byte av förvaltningsentreprenör medfört lägre förvaltningskostnader.

Under april överlät Fastighets AB G-mästaren mark till exploateringsnämnden. Försäljningen medförde på totalen en realisationsförlust på -1,7 mnkr. Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt inklusive realisationsförlusten uppgår därmed till 44 mnkr, vilket är 21 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav om -65 mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 234 mnkr, vilket är 12 mnkr (5 procent) lägre än budget. De lägre intäkterna förklaras av lägre omsättningshyra för två hyresgäster än beräknat, samt en senareläggning avseende inflytt av en hyresgäst.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 157 mnkr, vilket är 14 mnkr (8 procent) lägre än budget. De lägre kostnaderna beror på lägre underhållskostnader, samt byte av förvaltningsentreprenör.

Verksamhetens intäkter har minskat med 6 mnkr (3 procent) jämfört med 2024. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 7 mnkr (4 procent). Minskade kostnader beror på lägre förvaltningskostnader, men också lägre ersättningar till hyresgäster och lägre kostnader för bevakning än 2024. Årets resultat exklusive jämförelsestörande poster är 10 mnkr lägre jämfört med föregående års resultat och förklaras av högre räntekostnader.

## **2.2.2 Investeringsverksamhet**

<b>Investeringsverksamhet (mnkr)</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Utfall 2025</b>	<b>Budget- avvikelse 2025</b>	<b>Budget- avvikelse 2024</b>
<b>Investeringar</b>	-853	-619	-234 (27 %)	-252 (50%)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 234 mnkr lägre än kommunfullmäktiges investeringsram. Enligt bolagets rapportering beror avvikelserna på senareläggningar av investeringar kopplat till projekt Gjutmästaren i Ulvsunda.

### **3. Intern styrning och kontroll**

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av bolagets interna styrning och kontroll. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

Den samlade bedömningen är att bolagets interna styrning och kontroll av verksamheten har varit delvis tillräcklig. Bedömningen grundar sig på att arbetet med den interna kontrollen under året inte helt varit en integrerad del i styrningen och uppföljningen. Vidare behöver den interna kontrollen utvecklas för att ge tillräckliga förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten.

#### **3.1 Organisation och ansvarsfördelning**

Bolaget har i huvudsak en organisation med tydligt uttryckta ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten. Organisationen är dock liten och beroende av konsultstöd för att kunna bedriva sin verksamhet. Det innebär att bolaget saknar full rådighet över huvuddelen av de konsulter som arbetar i verksamheten. Det kan därför vara en utmaning för bolaget att säkerställa att leverantörer följer specifika regler för offentlig förvaltning, till exempel Lagen om offentlig upphandling (LOU) och fullmäktiges riktlinjer kring mutor och jäv.

Revisionskontoret har i årets granskning sett avvikelser avseende utformningen och tillämpningen av ansvar och befogenheter inom bolaget. Exempelvis har revisionskontoret noterat att en konsult har varit delaktig i framtagande av ersättningen till det bolag som konsulten sedan själv varit underkonsult till. Revisionskontoret har i granskningen av investeringsprojektet Gjutmästaren kunnat konstatera att bolaget inte genomför egna systematiska och dokumenterade kontroller av projektorganisationen. Istället har en konsult haft i uppdrag att följa upp sin egna uppdragsgivare.

Revisionskontoret har även sett exempel på att det saknas dualitet i samband med löpande transaktioner. Bolaget upphandlar fastighetsförvaltning med ekonomiredovisning och fastighetsdrift från leverantör. Upplägget innebär att fakturorna från förvaltningsentreprenaden också bokförs av förvaltningsentreprenaden. Fakturorna går via St:Erik Markutveckling för attest. Enligt bolagets attestinstruktion är attesten hos bolaget begränsad till att bedöma om transaktionen är förenlig med bolagets verksamhet och transaktionen är förankrad i godkänd budget eller aktuell verksamhetsplan. Attestanten behöver alltså inte ta ställning till om leveransen har fullgjorts och till rätt pris och betalningsvillkor. Den typen

av attestering ligger enligt avtal och attestordning på leverantören. Det innebär att leverantören sakgranskar sina egna fakturor. Bolagets uppföljning 2025 av de tjänster leverantören tillhandahållit visar på brister avseende avtalsefterlevnad från leverantörens sida.

Revisionskontoret konstaterar att bolagets rutiner avseende fakturering av förvaltningsentreprenören inte är utformad på ett sådant sätt att den ger förutsättningar att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter.

### **3.2 Styrande dokument**

Under hösten 2025 har bolaget uppdaterat och utvecklat styrande dokument. Det handlar bland annat om "Lokal anvisning för mutor, jäv mm.," "Lokal anvisning för informationssäkerhet samt rutin för utelämnande av allmänna handlingar. Revisionskontoret gör därmed bedömningen att det finns framtagna riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Revisionskontorets granskning av lokalupplåtelser 2024 visade på att riktlinjer och rutiner avseende kärnverksamheten behövde tas fram och utvecklas. Det konstaterades att avsaknad av lokala riktlinjer och rutiner gör det svårt att säkerställa att uthyrningsärenden hanteras på ett likartat sätt och ökar risken för påverkansförsök. Bolaget har i slutet av 2025 tagit fram ett utkast till styrande dokument avseende lokalupplåtelser och arbetat fram en rutin för kontroller.

Revisionskontoret har under 2025 granskat bolagets efterlevnad av LOU och dess reglering avseende direktupphandlingar. Bolaget har en riktlinje för direktupphandlingar som beslutades 2023. I granskningen har det framkommit att riktlinjen inte alltid följs och att den i vissa delar inte är aktuell. Exempelvis är seriositetskontroller begränsat till den information som kan erhållas från Skatteverket, vilket inte är i enlighet med fullmäktiges tillämpnings-anvisningar. Det har också framkommit att det funnits en tendens att det sker avrop från samma intressesfär eller concern, men till andra organisationsnummer än som framgår av ramavtal. Granskningen visar att det står ett organisationsnummer på ramavtalen, men att fakturorna som erhålls sedan kommer från ett annat bolag. Detta innebär en risk att seriositetskontroller inte görs på det bolag som utför arbetet, eller att avtalskrav inte gäller.

### **3.3 Riskanalys och internkontrollplan**

Bolaget genomför årliga riskanalyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppfylls.

Av granskningen 2024 framkom bland annat att anställda saknade kännedom om de interna riktlinjerna för mutor, jäv och representation. Riktlinjen uppdaterades i slutet av 2025. Revisionskontoret noterar att den omständighet att bolaget avvaktat under stora delar av 2025 med att åtgärda rekommendationen från granskningen 2024, innebär att bolaget ha accepterat att risker avseende oegentligheter varit förhöjd under året. Att risken varit förhöjd bekräftas av bolagets väsentlighets- och riskanalys där bolaget själva värderat risken för otillbörlig påverkan högt, riskvärde 15, samtidigt som inga åtgärder har vidtagits.

Bolaget har uppdaterat systemet för intern kontroll under hösten 2025. Inga förändringar inför 2026 är ännu beslutade med anledning av de nya tillämpningsanvisningar som tagits fram av Stockholms Stadshus AB. I internkontrollplanen har styrelsen fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Bolaget saknar dock fastställda kriterier för när en risk i bolagets väsentlighets- och riskanalys ska lyftas till internkontrollplanen eller för när bolaget bör vidta direkta åtgärder.

Kontrollaktiviteterna i bolagets internkontrollplan är formulerade som åtgärder eller förebyggande kontroller. De genomförda kontrollerna används inte till att utvärdera det interna kontrollarbetet på det sätt som Stockholms Stadshus ABs "Tillämpningsanvisningar för bolagens arbete med intern kontroll" och fullmäktiges "Regler för ekonomisk förvaltning" ger uttryck för.

Bolaget rekommenderas att:

- Uppdatera bolagets system för intern kontroll utifrån de nya tillämpningsanvisningar som tagits fram av Stockholms Stadshus AB september 2025

### **3.4 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning**

Revisionskontoret bedömer att bolagets rapportering i huvudsak ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bolaget har vissa rutiner för uppföljning av sin verksamhet samt det som uppdragits åt annan att utföra. Varje år genomför bolaget en omfattande uppföljning av sitt förvaltningsavtal. Under 2025 gjordes detta som en avslutande slutkontroll av den leverantör som lämnade sitt uppdrag. Den nya leverantören kommer att följas upp under 2026. Under 2025 har bolaget också utfört stickprovskontroll av ledande befattningshavare hos bolagets hyresgäster. Inga avvikelser noterades.

Alla kontrollaktiviteter i internkontrollplanen har inte kunnat slutföras under året. Bolaget har i överenskommelse med Stockholms Stadshus AB beslutat att avvakta med arbetet att följa upp skada på fastigheter pga. extremväder då förutsättningarna för kontrollen inte är klara. Av internkontrollplanen framgår att en ny rutin för kontroll i samband med lokalupplåtelser ska tas fram under 2025. Rutinbeskrivningen beslutades 9 januari 2026.

#### **3.4.1 Verksamhetsstyrning och ekonomiskt resultat**

Bolaget verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat är i linje med fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.1 och 2.2.

## **4. Fördjupade granskningar**

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört bolaget under året.

### **4.1 Gjutmästaren**

Revisionskontoret har granskat om bolaget säkerställer en tillräcklig styrning och intern kontroll av investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6; härnäst benämnt investeringsprojektet i de fall då investeringsverksamheten i fastigheten Gjutmästaren 6 i sin helhet avses.

Den sammanfattande bedömningen är att det finns en grundläggande struktur för styrning och intern kontroll av investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6, men att bolagets uppföljning och styrning bör stärkas samt att rapporteringen av investeringsprojektet till koncernstyrelsen bör utvecklas.

Det har inte fattats något samlat investeringsbeslut för investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6. Istället har beslut fattats om ett stort antal så kallade delprojekt. Totalt 20 delprojekt är pågående, i olika skeden, per juli 2025. Sex av dessa avser byggnation av ett idrottscentrum beslutat av kommunfullmäktige och övriga 14 avser investeringar i andra delar av fastigheten Gjutmästaren 6. Dessa har beslutats av VD eller styrelsen för dotterbolaget Fastighets AB Gjutmästaren. Utvecklingen av fastigheten utgår från en ny detaljplan antagen 2023 och planerade investeringar i fastigheten bedöms per juli 2025 totalt uppgå till cirka 2,7 mdkr.

Samtliga delprojekt drivs av en projektorganisation bestående av upphandlade konsulter. Organisationen består i huvudsak av en projektägare och två generalkonsulter. Projektägaren är övergripande ansvarig att hålla ihop planering och genomförande av investeringarna, medan generalkonsulterna ansvarar för att operativt driva de olika delprojekten. Övergripande styrning av projektorganisationens arbete regleras dels genom bolagets avtal med projektägare och generalkonsulter och dels genom en projektplan. Revisionen noterar att projektplanen endast omfattar de 6 delprojekt som ingår i idrottscentrum och att den är antagen av den styrgrupp som finns för två av dessa sex delprojekt. Projektplanen är alltså inte formellt gällande för samtliga delprojekt, även om den enligt intervju i praktiken är styrande för hela projektorganisationens arbete. Relaterat styrgrupp noteras att det saknas en styrgrupp för övriga delprojekt och följaktligen för investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6 som helhet.



Projektorganisationen svarar för att utreda och bereda beslutsunderlag för samtliga delprojekt. Av granskningen framgår att det finns ett arbetssätt vad gäller att genomföra riskanalyser samt ta fram kalkyler och tidplaner för såväl respektive delprojekt som investeringsprojektet som helhet. Anlitad projektägare ansvarar för att ta fram underlagen och att de uppdateras per prognostillfällen.

Inom projektorganisation genomförs både löpande uppföljning och kontroll samt mer djupgående revisioner av anlitade konsulter och entreprenörer. Rapporter från genomförda revisioner dokumenteras hos beställaren och regelbunden muntlig rapportering förekommer mellan projektägare och bolaget. Däremot saknas underlag som verifierar att bolaget tagit del av och kvitterat de kontroller som genomförs inom projektorganisationen. Bolaget genomför heller inga egna systematiska och dokumenterade kontroller av projektorganisationen. Revisionskontoret bedömer att det utgör en risk då projektorganisationen utför bolagets funktion som byggherre för investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6. Revisionskontoret noterar vidare att projektägaren tidigare arbetat för det företag som är upphandlat som generalkonsult 1 respektive 2. De två huvudprojektledarna för respektive generalkonsult är underkonsulter.

Rapportering avseende de investeringar som genomförs i fastigheten Gjutmästaren 6 sker framförallt till styrelsen för Fastighets AB Gjutmästaren. Uppföljningen sker genom två olika lägesrapporter, en som omfattar de sex delprojekt som ingår i idrottscentrum och en för övriga fjorton delprojekt. De enskilt största delprojekten, idrottscentrum och infrastruktur 1, återspeglar också löpande till en stadsövergripande styrgrupp. Både rapportering till styrgrupp och lägesredovisningarna har en enhetlig struktur och omfattar redovisning av status, ekonomiskt utfall och prognos samt beskrivning av tidplan och risker för respektive delprojekt. Däremot framgår inte av lägesredovisningarna hur stor riskbufferten är för respektive delprojekt eller hur stor andel av riskbufferten som är upparbetad. För att få en fullständig bild av delprojektens ekonomi och i förlängningen hela investeringsprojektet ekonomi bedömer revisionen att uppgifter om riskbuffert bör tydliggöras i rapporteringen.

Enligt Stockholm Stadshus ABs tillämpningsanvisningar för investeringar ska en lägesrapport årligen lämnas till koncernstyrelsen för de investeringsprojekt som överstiger 1 mdkr. Koncernstyrelsen får en gång per år en lägesrapportering omfattande de sex delprojekt som avser byggnationen av idrottscentret. Övriga delprojekt omfattas inte av rapporteringen.

Mot bakgrund av att investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6 görs med ansats att utveckla hela fastigheten samt att genomförandet samordnas inom en projektorganisation anser revisionskontoret att det är av vikt att beslutsfattare får en tydlig bild av den totala investeringsvolym som krävs inom fastigheten Gjutmästaren 6.

Bolaget rekommenderas att:

- Verifiera att kontrollen av att anlitade konsulter och entreprenader följer avtal och beslut. Till exempel genom att inhämta och kvittera underlag som styrker att löpande uppföljning och kontroller genomförs enligt rutin.
- Stärka styrningen av investeringsprojektet, bland annat genom att ersätta befintlig styrgrupp med en styrgrupp som omfattar hela investeringsprojektet och uppdatera projektplan till att omfatta hela investeringsprojektet.
- Säkerställa att det i rapportering av investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6 framgår uppgifter om riskbuffert och dess utveckling.

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

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer. Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat avseende den interna kontrollen. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Revisionskontoret noterar att det för bolaget tagit tid att åtgärda rekommendationerna, vilket innebär att bolaget under den tiden har accepterat riskerna.

## Bilaga 1

### Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
<b>Årsrapport 2025</b>	<b>Intern kontroll</b> Uppdatera bolagets system för intern kontroll utifrån de nya tillämpningsanvisningar som tagits fram av Stockholms Stadshus AB september 2025	Se kommentar	Följs upp kommande år
<b>Årsrapport 2025</b>	<b>Gjutmästaren</b> Verifiera att kontrollen av att anlitate konsulter och entreprenader följer avtal och beslut. Till exempel genom att inhämta och kvittera underlag som styrker att löpande uppföljning och kontroller genomförs enligt rutin.	Se kommentar	Följs upp kommande år
<b>Årsrapport 2025</b>	<b>Gjutmästaren</b> Stärka styrningen av investeringsprojektet, bland annat genom att ersätta befintlig styrgrupp med en styrgrupp som omfattar hela investeringsprojektet och uppdatera projektplan till att omfatta hela investeringsprojektet.	Se kommentar	Följs upp kommande år
<b>Årsrapport 2025</b>	<b>Gjutmästaren</b> Säkerställa att det i rapportering av investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6 framgår uppgifter om riskbuffert och dess utveckling.	Se kommentar	Följs upp kommande år
<b>Årsrapport 2024</b>	<b>Intern kontroll</b> Öka medarbetarnas kännedom om styrande dokument inom bolaget och inom Stockholm stad	Delvis	Följs upp kommande år  Bolaget har tagit fram "Lokal anvisning för mutor, jäv mm.", "Vid revisionskontorets uppföljning framkommer att bolaget inte har kunnat visa att anställda har tagit del av och diskuterat innehållet
<b>Årsrapport 2024</b>	<b>Intern kontroll</b> Stärk bolagets förebyggande arbete avseende korruption och jäv genom att se över att bolaget har förebyggande åtgärder på plats och att styrande dokument är uppdaterade	Ja	Styrande dokument har uppdaterats. Riskanalys avseende representation och korruption ska enligt styrningen genomföras årligen inom ramen för bolagets interna kontroll
<b>Årsrapport 2024</b>	<b>Lokalupplätelser</b> Etablera interna riktlinjer för lokalöverlåtelse som kan ligga till grund för både upphandlingskrav samt uppföljning under avtalsperioden	Ja	Arbetet med att ta fram en rutinbeskrivning har utförts under hösten 2025. Beslutad 9 januari 2026
<b>Årsrapport 2024</b>	<b>Lokalupplätelser</b> Ta fram rutiner för kontroll och uppföljning av processen för lokalupplåtelse.	Ja	Arbetet med att ta fram en rutinbeskrivning har utförts under hösten 2025. Beslutad 9 januari 2026

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
<b>Årsrapport 2024</b>	<b>Lokalupplåtelser</b> Säkerställa att interna styrdokument och avtalsvillkor omhändertar direktiven i kommunfullmäktiges budget avseende att tillgång till lokaler inte ska ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.	Ja	Arbetet med att ta fram en rutinbeskrivning har utförts under hösten 2025. Beslutades 9 januari 2026

## **Bilaga 2 Bedömningskriterier**

Nedan redovisas de kriterier och nivåer som ligger till grund för revisionskontorets bedömningar. Kriterierna bygger på Sveriges Kommuner och Regioners God revisionssed i kommunal verksamhet, SKYREVs Vägledning nr 6 Grundläggande granskning samt kommunfullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.

### **Bedömning av ändamålsenlighet och ekonomi**

Bedömningen utgår från att nämndens/bolagets:

- verksamhet bedrivits i enlighet med gällande lagar, föreskrifter m.m.,
- verksamhet har uppnått kommunfullmäktiges mål, resultatkrav, samt efterlever reglemente/bolagsordning och övriga direktiv,
- verksamhetsresultat och det ekonomiska resultatet står i ett rimligt förhållande till varandra.

### **Bedömning av intern styrning och kontroll**

Bedömningen utgår från att nämnden/bolaget har en intern styrning och kontroll som bidrar till måluppfyllelse, ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Det ska även finnas systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Nämnden/bolaget har:

- en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- ett systematiskt riskarbete.
- riktlinjer och rutiner för väsentliga områden.
- tillförlitlig och tillräcklig information om verksamhet och ekonomi.
- tillräcklig beredning av ärenden.
- systematisk uppföljning av ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, inklusive analys av och åtgärder vid eventuella väsentliga avvikelser.

### **Bedömningsnivåer**

#### **I huvudsak tillfredsställande/tillräcklig**

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

#### **Delvis tillfredsställande/tillräcklig**

Bedömningskriterier är delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas.

#### **Inte tillfredsställande/tillräcklig**

Bedömningskriterierna är inte uppfyllda. Väsentliga brister behöver åtgärdas snarast.