

# Årsrapport 2022

S:t Erik Markutveckling AB

Rapport från  
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2023/51

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges 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 kommunfullmäktiges 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 revisionsrapporter.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). Rapporterna kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

S:t Erik Markutveckling AB

## Årsrapport 2022

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet under 2022.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till S:t Erik Markutveckling ABs styrelse för yttrande senast den 30 juni 2023. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Ulla-Britt Ling-Vannerus  
Lekmannarevisor



## **Sammanfattning**

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

### **Verksamhet och ekonomi**

Sammantaget bedöms att S:t Erik Markutveckling AB i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

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

### **Intern kontroll**

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak 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 kan internkontrollplanen utvecklas genom att beskriva de uppföljande kontrollmoment som bolaget planerar att genomföra under året.

Under året har revisionskontoret genomfört en granskning som omfattat bolagets arbete med offentlighet och sekretess. Granskningen visar att bolaget har en tydlig arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter, samt att det finns ändamålsenliga rutiner och arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar. Bolaget har även upprättat en informationsredovisning i enlighet med stadens arkivregler.

### **Uppföljning av tidigare års granskningar**

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendation i föregående års granskning.



## 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. Fördjupade granskningar.....</b>	<b>7</b>
4.1 Offentlighet och sekretess .....	7
<b>5. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>8</b>
<b>Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....</b>	<b>9</b>
<b>Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....</b>	<b>10</b>





## 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, reglementet för stadsrevisionen, god revisionsred 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. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Ulla-Britt Ling-Vannerus och suppleant är Barbro Ernemo. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Magda Bertz Wågström med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY.

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 redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv 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

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisning och på de 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. Vidare bedömer bolaget att alla nio av kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Avvikelse finns för två indikatorer, indikatorn som mäter el- och värmeproduktion baserad på solenergi samt indikatorn som mäter avvikelse från investeringsbudgeten.

Jämfört med föregående år har utfallen för årsmålen avseende verksamhetsmålet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” förbättrats. Bolaget har nått årsmålen för tre av fyra indikatorer som är kopplade till målet. Indikatorn som mäter el- och värmeproduktion baserad på solenergi har uppnåtts delvis, vilket enligt bolagets redovisning beror på att målsättningen om 73 MWh är för hög då maximal produktion uppgår till 75 MWh. Bolaget uppger att den för höga målsättningen berodde på att de hade problem med mätningen under 2021 vilket gjorde att det inte fanns tillräckligt med kunskap om den maximala produktionen vid årets början. Utfallet för året var 68 MWh.

Bolaget uppfyller inte indikatorn som mäter avvikelse från investeringsbudgeten, investeringarna avviker med 12 mnkr vilket motsvarar en avvikelse på 29 procent från målvärdet. Det förklaras i huvudsak av att idrottsprojektet i Ulvsunda industriområde har senarelagts. Indikatorn som mäter resultatet efter finansnetto nås dock med marginal. Se vidare under avsnitt 2.2.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat en aktivitet kopplad till varje ägardirektiv. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. 2022 fick bolaget ett nytt ägardirektiv

som syftar till att bolaget ska erbjuda fastighetsförvaltningstjänster åt aktörer inom staden. Bolaget har påbörjat arbetet med detta under året genom att inrätta ett bolag för fastighetsförvaltning, och avvaktar nu beslut från kommunfullmäktige gällande det nya dotterbolaget.

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 2022:

Resultat (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Avvikelse 2022, %	Utfall 2021
Intäkter	422	352	-69	16 %	358
Kostnader	-308	-240	67	22 %	-250
varav av- och nedskrivningar	-109	-72	37	34 %	-91
Finansnetto	-23	-16	7	29 %	-19
<b>Jämförelsestörande poster</b>	-	729	729	-	-
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	91	825	734	807 %	89
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster</b>	91	96	5	5 %	89

S:t Erik Markutveckling ABs resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 825 mnkr, vilket är 734 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror på realisationsvinst om 729 mnkr från försäljningen av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center. Kommunfullmäktige fattade beslut om försäljning den 14 mars och försäljningen skedde den 29 april. Försäljningen var inte beaktad i budget.

Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive realisationsvinst (729 mnkr) uppgår till 96 mnkr vilket är 5 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Verksamhetens intäkter uppgår till 352 mnkr, vilket är 69 mnkr (16 procent) lägre än budget. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 168 mnkr, vilket är 31 mnkr (15 procent) lägre än budget. Försäljningen av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt center innebar en minskning av koncernens fastighetsbestånd och medförde lägre hyresintäkter och lägre kostnader jämfört med budget 2022.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2021 har verksamhetens intäkter minskat med 6 mnkr (2 procent), vilket hänförs till försäljningen av Palmfelt center. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 10 mnkr (6 procent), vilket beror på att kostnaderna för tomträtter ökat i och med de förvärv som skedde under 2021. Bolaget uppger också att den generella kostnadsökningen har påverkar bolaget i slutet av det gångna året.

### 2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Budgetavvikelse 2021
Investeringar	42	30	-12	309

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 12 mnkr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på att idrottsprojektet i Ulvsunda industriområde har senarelagts.

Avvikelsen 2021 förklaras av de bolagsförvärv som skedde under året, koncernen utökades med sju nya bolag varav två holdingbolag och fem fastighetsägande bolag.

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 i huvudsak 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.

Bolaget har en organisation med fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. I den granskning som gjorts gällande offentlighet och sekretess (se avsnitt 4.1) har bolagets nedtecknade rutiner på området granskats och de bedöms vara ändamålsenliga.

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. Dock kan internkontrollplanen utvecklas genom att beskriva de uppföljande kontrollmoment som bolaget planerar att genomföra under året.

Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Den avvikelse som påträffats under året har dokumenterats och åtgärder har föreslagits. Uppföljning av internkontrollplanen rapporteras till styrelsen i mars 2023.

Bolaget har i huvudsak en 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. Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i avvaktan på att de ska omvandlas till bostäder och arbetsplatser. Därmed är bolagets största avtal med en fastighetsförvaltare som sköter drift och förvaltning av alla bolagskoncernens fastigheter. Avtalet följs upp varje kvartal av entreprenören följt av dialog med bolaget. En kvalitetsuppföljning där bolaget bedömer hur väl bolaget skött sitt uppdrag under året gällande entreprenaden som helhet, kommunikation och dokumentation, förvaltning, drift och ekonomiredovisning genomförs också varje år. Revisionskontoret noterar att

uppföljningen av entreprenaden inte rapporteras till styrelsen. Enligt bolaget informeras styrelsen muntligt vid behov. Bolaget bör överväga att årligen rapportera samlat om all kärnverksamhet till styrelsen.

## 4. Fördjupade granskningar

### 4.1 Offentlighet och sekretess

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget har rutiner och arbetssätt som säkerställer rätten att ta del av allmänna handlingar. Granskningen har genomförts genom intervju med representanter från arkivorganisationen, dokumentgranskning samt stickprov av utlämnande av handling från en av bolagets funktionsbrevlådor. Granskningen visar att bolaget har en tydlig arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter. Bolaget har ändamålsenliga rutiner och arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar.

Bolaget har fastställt en ansvarsfördelning avseende hanteringen av allmänna handlingar och arkiv i enlighet med stadens arkivregler. Stadens arkivregler framhåller att hantering av allmänna handlingar skall styras och planeras. Detta ska bland annat göras genom bolagets informationsredovisning. Informationsredovisningen är en samlad redogörelse över bolagets information och hur den löpande ska hanteras. Den ska hållas aktuell och uppdaterad. Granskningen visar att bolaget har upprättat en informationsredovisning i enlighet med stadens arkivregler samt att denna hålls uppdaterad och aktuell. Ett beslut om en reviderad arkivbeskrivning är planerat att fattas av styrelsen i mars 2023.

Av tryckfrihetsförordningen framgår att var och en har rätt att ta del av allmänna handlingar, samt att en begäran ska behandlas skyndsamt. Av genomfört stickprov framgår att utlämnanden hanterats skyndsamt.

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

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i en rekommendation. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationen som följts upp under 2022 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendation.



## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2021	<b>Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen</b> Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende.	Ja	Bolaget har under året utvecklat sin dataskyddsorganisation genom att tillsätta en operativ tjänst för dataskyddsfrågor, i syfte att skilja arbetet från den kontrollfunktion dataskyddsombudet har. Vidare har bolaget tecknat ett samarbetsavtal för att få mer stöd i informationssäkerhetsfrågor.

## 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.