

Protokoll 1/2023

fört vid S:t Erik Markutveckling ABs sammanträde tisdagen
den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB,
Stadshuset, 3 tr

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler ersätter Thomas Andersson

Ersättare

Ingrid Storm (OPOL)

Övriga närvarande

Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

Paragraf

§10

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 10
Internkontrollplan 2023
STEM 2023/46

Beslut

1. Internkontrollplan 2023 för koncernen S:t Erik Markutveckling godkänns.
2. System för intern kontroll godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1111549 (Godkänd - R 1) Internkontrollplan 2023
- 1105104 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023. SEKRETESS
- 1105106 System för intern kontroll

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Internkontrollplan 2023

Förslag till beslut

1. Internkontrollplan 2023 för koncernen S:t Erik Markutveckling godkänns.
2. System för intern kontroll godkänns.

Ärendet

Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagets ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs

Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter. Varje bolag ansvarar för att utforma och organisera den interna kontrollen och skapa effektiva system för uppföljning. En förutsättning för en tillräcklig intern kontroll är en tydlig delegation av ansvar och befogenheter i organisationen.

Internkontrollarbetet består av tre delar, ett system för internkontroll, en årlig väsentlighets- och riskanalys samt utifrån denna en fastställd internkontrollplan. Det interna kontrollarbetet sker fortlöpande och därför kan väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen behöva revideras under innevarande år.

System för intern kontroll

Styrelsen ska besluta om ett system för intern kontroll. Systemet ska beskriva hur arbetet med intern kontroll ska bedrivas. I systemet ska roller och ansvarsfördelning samt rapporteringsrutiner beskrivas. Därutöver ska de övergripande riktlinjer, regler och anvisningar som styr bolagets verksamhet framgå. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras.

Väsentlighets- och riskanalys

En väsentlighets- och riskanalys ska genomföras innan en internkontrollplan tas fram. Väsentlighets- och riskanalysen utgör grunden för arbetet med intern kontroll. Analysen används för att identifiera oönskade händelser samt ge underlag för att hantera och motverka dessa.

I väsentlighets- och riskanalysen ska de processer identifieras som är väsentliga för att nå målen och de oönskade händelser som kan uppstå om processerna inte fungerar. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelsen inträffar (1-5). Utifrån riskvärdet (KxS) beslutas om den oönskade händelsen ska följas upp i internkontrollplanen.

Internkontrollplan

I internkontrollplanen planeras och dokumenteras vilka kontroller av de systematiska kontrollerna som ska göras. Syftet är att bedöma hur väl de systematiska kontrollerna fungerar och ge styrelsen underlag för att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig. Internkontrollplanen beslutas och revideras årligen eller oftare vid behov.

Uppföljning av intern kontroll

Bolagets arbete med den interna kontrollen ska följas upp systematiskt. Internkontrollplanen ska följas upp i samband med årsbokslutet.

Internkontrollplan 2023 – koncernen S:t Erik Markutveckling

S:t Erik Markutvecklings uppgift i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Verksamheten inom moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB är av administrativ karaktär.

Verksamheten i dotterbolagen inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Verksamheten är i hög grad inriktad på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Inriktningen innebär bland annat att bolaget har skapat en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt arbetar aktivt med stadsutveckling i Ulvsunda, Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån framtagna investeringsstrategi.

Eftersom stor del av dotterbolagens verksamhet är upphandlad, som fastighetsförvaltning och ekonomiadministration, krävs en utökad kontroll av förvaltningsentreprenaden. I avtalet med ramupphandlad förvaltare finns reglerat om årlig kvalitetsuppföljning med tillhörande viteskatalog. Löpande uppföljning av förvaltningsentreprenaden sker via månadsvisa fastighetsmöten och kvartalsvisa kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

Arbetet med att utveckla den interna kontrollen och uppföljningen är väl integrerat i verksamhetens normala arbets- och ledningsprocesser. Uppföljningen sker fortlöpande. Väsentliga avvikelser rapporteras till styrelsen.

I den väsentlighets- och riskanalys bolaget upprättat för 2023 har ett antal oönskade händelser identifierats. De oönskade händelserna med höga riskvärden har överförts till internkontrollplanen för 2023. De största riskerna som bolaget har identifierat är kopplade till idrottsprojektet i Gjutmästaren, dels en förskjutning i tidplanen och del en budgetavvikelse i investeringsprojektet.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023.
SEKRETESS
2. System för intern kontroll

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2023

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Beskrivning av arbetet med intern kontroll	3
Väsentlighets- och riskanalys	3
Internkontrollplan	6
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	6
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	6
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	7

Inledning

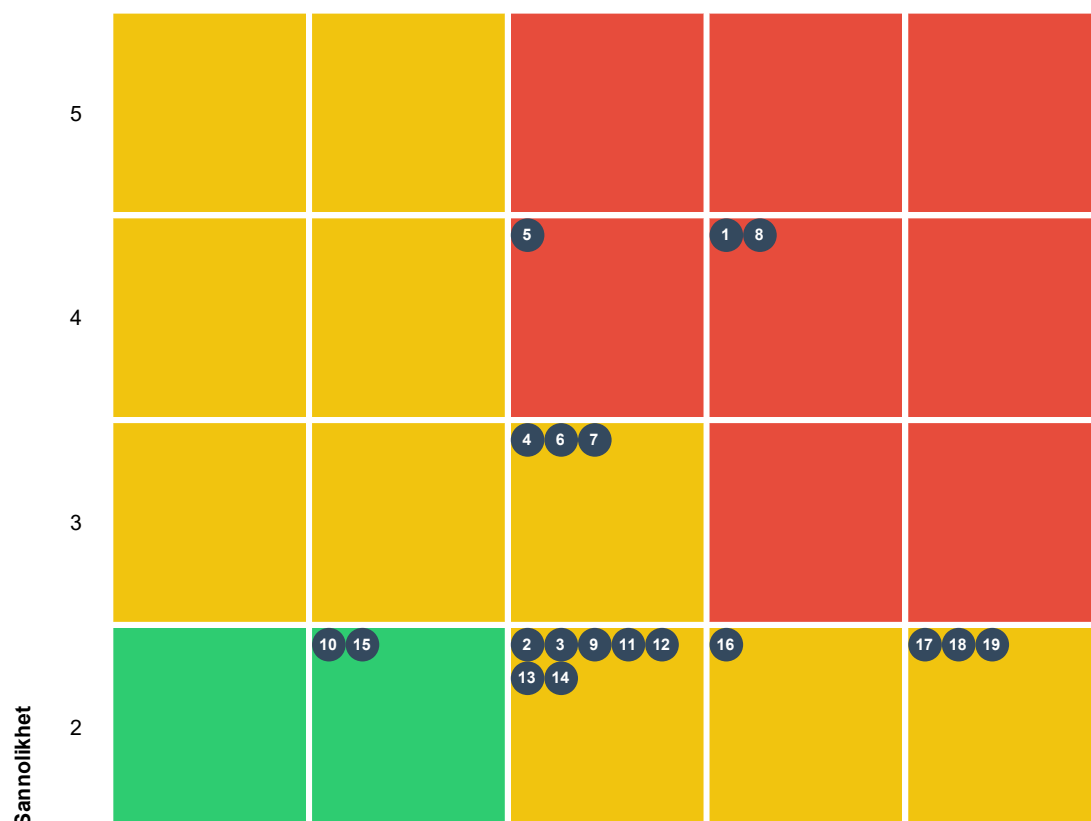
Intern kontroll är en ständigt pågående process där styrelse, VD och övrig personal samverkar. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att bolaget bedriver en effektiv verksamhet och undgår allvarliga fel och skador. Intern kontroll är ett vitt begrepp som innefattar allt från rättvisande räkenskaper till styrning och uppföljning mot uppsatta mål. Den interna kontrollen ska bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga styrdokument. Detta ska sammantaget bidra till effektiv användning av skattemedel samt service med hög kvalitet till kommuninnevånarna.

Beskrivning av arbetet med intern kontroll

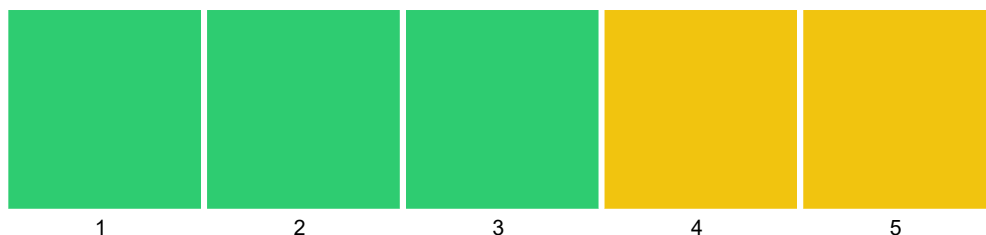
Bolagets internkontrollarbete ska bestå av tre delar. Bolaget ska ha fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställa en internkontrollplan. Systemet för internkontroll ska ses över årligen och vid behov revideras. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget ska identifiera de viktigaste processerna/arbetssätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. Bolaget ska i arbetet beakta lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetssätten ska oönskade händelser identifieras. Dessa ska värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetssätten ska följas upp. Internkontrollplanen fastställs i samband med verksamhetsplanen och följs upp i samband med verksamhetsberättelsen.

Väsentlighets- och riskanalys

I riskmatrisen nedan syns alla oönskade händelser i VoR:en. Alla som har en stjärna ★ samt en kontrollaktivitet finns även i Internkontrollplanen längre ner i rapporten.



1



Konsekvens

3 Kritisk 14 Medium 2 Låg Totalt: 19

Kritisk	Sannolikhet	Konsekvens
Medium	5 Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
Låg	4 Sannolikt	Allvarlig
	3 Möjlig	Kännbar
	2 Mindre sannolikt	Lindrig
	1 Osannolikt	Försumbar

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
1.5 Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	Fastighetsförvaltning	Projektverksamheten	1	Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	Ekonomiadministration	Förvaltningseнтreprenaden	2	Felaktig redovisning	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Ekonomiadministration	Förvaltningseнтreprenaden	3	Felaktig fakturering	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
	Ekonomiadministration, prognossäkerhet och budgethållning	Förvaltningseнтreprenaden	4	Prognossäkerhet och budgethållning brister	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	5	Missnöjda hyresgäster	4. Sannolikt	3. Kännbar	12	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	6	Ökade hyresfordringar och hyresgäster i konkurs pga ökad inflation	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningseнтreprenaden	7	Upphandlingar sker i strid mot LOU eller	3. Möjlig	3. Kännbar	9	★

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetsätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhets	Konsekvens	R V	IKP
				Stadens riktlinjer för direktupphandling				
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	8	 Budgetavvikelse i investeringsprojektet i Gjutmästaren	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16	★
	Upphandling processen	Upphandling och avrop	9	 Oseriösa leverantörer	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	★
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	Personalrekrytering	Kunna erbjuda ferie-/sommarjobb	10	 Inga praktikplatser kan erbjudas	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb								
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Systematiskt informations säkerhetsarbete	Behörighetshandtering	11	 Obehöriga har tillgång till Agresso	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Implementering av lokal anvisning	12	 Lokal anvisning är inte uppdaterad	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Incidenthantering	13	 Registrerade incidenter åtgärdas ej	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Informationsklassning	14	 Informationsklassning är bristfällig	2. Mindre sannolikt	3. Kännbar	6	Nej, endast VoR
		Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarande	15	 Brister i informationssäkerheten vid upphandling	2. Mindre sannolikt	2. Lindrig	4	Nej, endast VoR
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	Fastighetsförvaltning	Krishanteringsplan	16	 Krishanteringsplan har inte uppdaterats	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8	Nej, endast VoR
	Fastighetsförvaltning	Förvaltningsektorprenaden	17	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter	2. Mindre sannolikt	5. Mycket allvarlig	10	★
	Fastighetsförvaltning	Energibesparing	18	 Utökad otrygghet vid elbesparingskrav	2. Mindre sannolikt	5. Mycket allvarlig	10	★

KF:s mål för verksamhetsområdet	Process	Arbetssätt	Nr	Oönskad händelse	Sannolikhet	Konsekvens	R V	IKP
	Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	19	 Brister i arbetsmiljön i idrottsprojektet	2. Mindre sannolikt	5. Mycket allvarlig	10	

Internkontrollplan

I internkontrollplanen planeras och dokumenteras vilka kontroller som ska göras av de systematiska kontrollerna. Syftet är att bedöma hur väl de systematiska kontrollerna fungerar och ge styrelsen underlag för att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig. Internkontrollplanen beslutas och revideras årligen eller oftare vid behov.

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Projektverksamheten	Kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad	 Förskjutning i tidplanen i idrottsprojektet i Gjutmästaren	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut.

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Ekonomiadministration , prognossäkerhet och budgethållning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas vid ökad kostnadsmassa	 Prognossäkerhet och budgethållning brister	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att handlingsplan för förbättrat NKI är framtagen och uppföljd	 Missnöjda hyresgäster	Kontroll i samband med tertialbokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll av att förfallna hyresfordringar hanteras enligt framtagen process	 Ökade hyresfordringar och hyresgäster i konkurs pga ökad inflation	Månadsvis kontroll och redovisning i samband med tertialrapporter och bokslut
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Kontroll att extern förvaltare har en dokumenterad rutin för kvalitetssäkring av direktupphandlingar och avrop i enlighet med LOU, regler för ekonomisk förvaltning och Stadens riktlinjer	 Upphandlingar sker i strid mot LOU eller Stadens riktlinjer för direktupphandling	Kontroll i samband med årsbokslut
Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	Kontroll av att entreprenörens bokföring och vidarefakturerings av	 Budgetavvikelse i investeringsprojektet i Gjutmästaren	Kontroll i samband med årsbokslut

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
		kostnader sker i enlighet med entreprenadavtalet		
Upphandlingsprocessen	Upphandling och avrop	Seriositetskontroll av samtliga leverantörer i moderbolaget	 Oseriösa leverantörer 6	Kontroll i samband med tertialrapport 2

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process	Arbetssätt	Systematisk kontroll	Oönskad händelse	Kontrollaktivitet
Fastighetsförvaltning	Förvaltningsentreprenaden	Stickprovskontroller av att brister upptagna i skyddsrondsprotokoll är åtgärdade	 Brister i arbetsmiljön i våra fastigheter 1 0	Kontroll i samband med årsbokslut
Fastighetsförvaltning	Energibesparing	Kontroll av att extern förvaltare upprättar en plan inklusive konsekvensanalys över aktiviteter vid skärpta energibesparingskrav	 Utökad otrygghet vid elbesparingskrav 1 0	Kontroll i samband med tertialrapport 1
Fastighetsutveckling	Projektverksamheten	Kontroll och uppföljning av att åtgärder genomförs efter skyddsronder på byggarbetsplatsen	 Brister i arbetsmiljön i idrottsprojektet 1 0	Kontroll i samband med årsbokslut

System för intern kontroll

Intern kontroll är en ständigt pågående process där styrelse, VD och övrig personal samverkar. Syftet med intern kontroll är att säkerställa att bolaget bedriver en effektiv verksamhet och undgår allvarliga fel och skador. Intern kontroll är ett vitt begrepp som innefattar allt från rättvisande räkenskaper till styrning och uppföljning mot uppsatta mål. Den interna kontrollen ska bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga styrdokument. Detta ska sammantaget bidra till effektiv användning av skattemedel samt service med hög kvalitet till kommuninnevånarna.

Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- Verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt
- Lagar, avtal och andra gällande regler, föreskrifter och beslut följs
- Anskaffningen och användningen av resurser när effektiv och ändamålsenlig
- Stadens tillgångar skyddas
- Redovisningen och uppföljningen av verksamhet och ekonomi är rättvisande tillförlitlig och ändamålsenlig
- Säkerheten i redovisningsrutiner, administrativa rutiner och IT-system är tillfredsställande

Arbetet med att utveckla den interna kontrollen ska integreras i verksamhetens normala arbets- och ledningsprocesser. Arbetet med kompetensutveckling är väsentligt för att säkerställa att riktlinjer och regler följs på ett tillfredsställande sätt. Samtliga medarbetare är skyldiga att följa gällande regler och anvisningar för intern kontroll.

Internkontrollplan

Bolaget ska årligen genomföra en väsentlighets- och riskanalys. Utifrån den genomförda väsentlighets- och riskanalysen ska en internkontrollplan tas fram. I internkontrollplanen planeras och dokumenteras vilka kontroller som ska utföras.

I väsentlighets- och riskanalysen identifieras de processer som är väsentliga för att nå kommunfullmäktiges mål och de oönskade händelser som kan uppstå om processerna inte fungerar.

Synpunkter från revisioner och brister som bolaget identifierar i verksamheten ska också läggas in i väsentlighets- och riskanalysen.

Utifrån väsentlighets- och riskanalysen väljs ett antal oönskade händelser utifrån väsentliga processer ut för uppföljning av löpande kontroller av internkontrollsystemet. En avvägning sker av hur stor granskningsinsats som ska göras inom respektive kontrollområde för att få en balans mellan kontrollkostnad och säkerhetsnivå.

Av internkontrollplanen framgår följande:

- Stadens inriktningsmål
- Process
- Arbetssätt
- Systematisk kontroll
- Öönskad händelse
- Kontrollaktivitet

Väsentlighets- och riskanalys och internkontrollplan som bolaget utarbetar ska fastställas av styrelsen årligen i samband med nästkommande års verksamhetsplan.

Rapportering till styrelsen

I samband med tertialrapport 1 och tertialrapport 2 ska VD delrapportera till styrelsen hur det interna kontrollarbetet har fortlöpt med fokus på väsentliga avvikelser samt de åtgärder som vidtagits för att hantera avvikelserna. I samband med tertialrapport 3 ska VD följa upp det interna kontrollarbetet och rapportera till styrelsen. Vid eventuella avvikelser ska vidtagna åtgärder beskrivas.

VD ska omgående informera styrelsen och revisionskontoret om väsentliga brister i den interna kontrollen framkommer. Det gäller såväl vid misstanke om brott som vid oavsiktliga brister och fel. Informationen ska också lämnas om de åtgärder som vidtas.

Organisation

En god intern kontroll handlar om att ha en tydlig organisation som analyserar befintliga risker på ett systematiskt sätt samt vidtar åtgärder för att minimera dem. En förutsättning för god intern kontroll är tydlig delegation av ansvar, befogenheter och kunskap om detta i organisationen. Arbetet med internkontrollen ska i första hand ses som ett stöd för verksamheten.

Styrelsen

- Har det yttersta ansvaret för att utforma en god intern kontroll
- Beslutar årligen om ett system för intern kontroll
- Beslutar årligen om en väsentlighets- och riskanalys
- Beslutar årligen om en internkontrollplan utifrån genomförd väsentlighets- och riskanalys
- Ska vid misstanke om brott av förmögenhetsrättslig karaktär utan oskäligt dröjsmål vidta åtgärder

VD

- Säkerställer att en risk- och väsentlighetsanalys genomförs och dokumenteras
- Upprättar förslag till internkontrollplan för verksamheten
- Säkerställer att konkreta regler och anvisningar utformas
- Skapar förutsättningar för ett arbetsklimat som främjar intern kontroll
- Verkar för att de arbetssätt som används bidrar till tillräcklig intern kontroll
- Rapporterar till styrelsen om hur den interna kontrollen fungerar och lämnar förslag på åtgärder som säkerställer att den interna kontrollen är tillräcklig
- Informerar omgående styrelsen och revisionskontoret vid misstanke om väsentliga brister i den interna kontrollen framkommer och om de åtgärder som vidtas

Ekonomichef och administrativ chef

- Samordnar arbetet med intern kontroll för bolaget
- Samordnar revisioner och svarar på revisionsrapporter
- Samordnar granskningsresultat och rapportering till styrelse
- Rapporterar avvikelser till VD

Medarbetarna

- Bidrar aktivt med sin kompetens i arbetet med intern kontroll
- Är skyldiga att följa gällande regler och anvisningar för intern kontroll
- Rapporterar avvikelser till VD

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09