

Februari 2006

Dnr 362/06-06

Granskningspromemoria 2005

AB Stockholmshem

INNEHÅLL

Sid

1	Redogörelse för granskningens planering och genomförande	1
2	Redogörelse för granskningsresultatet	1
2.1	Bolagets internkontrollplan	1
2.2	Rapportering till styrelsen	2
2.3	Bolagsspecifik granskning.....	4
2.3.1	Bolagets rutiner för förmedling av hyreslägenheter internt.....	4
2.3.2	Hur fortgår Stockholmsshems arbete för att uppnå produktionsmålet 2 000 bostäder under mandatperioden.....	5
2.4	Uppföljning av föregående års granskning.....	6
2.5	Bolagets ekonomiska prognoser.....	6
2.6	Uppföljning av kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv 2005-2007	7

1 Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 17 maj 2005. Vid planeringsmöte den 14 juni 2005 avseende Stockholmshem informerades lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag som givits revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin planeringspromemoria. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av internkontroll granskningen och granskningen av delårsboks slutet avrapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 27 oktober 2005.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 23 februari 2006.

Årets allmänna granskning har bl a omfattat rapportering till styrelsen. Även bolagets internkontrollarbete under år 2005 har följts upp. Granskningen har även omfattat en uppföljning av tidigare genomförd granskning av bolagets arbete för att producera 2 000 bostäder under mandatperioden. Bolagets produktionsmål ingår som ett delmål i stadens mål att producera 20 000 bostäder under mandatperioden. Även bolagets rutiner för hyresförmedling av lägenheter internt har granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Bolagets internkontrollplan

Bolagets arbete med internkontrollplanen granskas med fokus på den väsentlighets- och riskanalys som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Bolagets styrelse antog vid januarisammanträdet en internkontrollplan för år 2005. Vid samma sammanträde avrapporterades resultatet av de interna kontroller som hade genomförts enligt 2004 års internkontrollplan. De genomförda kontrollgranskningarna under år 2005 redovisades för styrelsen vid januarisammanträdet 2006. Vid samma sammanträde presenterades de föreslagna kontrollgranskningsinsatserna för år 2006. Bolaget har genomfört granskningar enligt fastställd internkontrollplan. Inga väsentliga avvikelser noterades i granskningarna.

Revisionskontorets synpunkter och rekommendationer

Bolagets internkontrollplan har hittills haft fokus på att kontrollera att regler, riktlinjer och policyer följs. Revisionskontorets föreslår att bolaget genomför en ny väsentlighets- och riskanalys inför internkontrollplanen 2007. För att identifiera vilka områden som ska kontrolleras bör bolaget göra en väsentlighetsanalys genom att bedöma vilka ekonomiska, rättssäkerhetsmässiga, verksamhetsmässiga och tekniska konsekvenser som kan uppstå och hur allmänhetens förtroende kan påverkas om verksamhetsprocesserna inte fungerar. Därefter bedöms och värderas riskerna i processerna. Väsentlighets- och riskbedömningen ska dokumenteras.

2.2 Rapportering till styrelsen

Inledning

Bolagets lekmannarevisorer har tillsammans med revisionskontoret granskat hur bolagets styrelse arbetar med bl a arbetsordning och instruktioner.

Vid ett möte med lekmannarevisorerna, revisionskontoret, styrelsens ordförande och vice ordförande diskuterades följande frågor:

- Är bolagsordning, arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD m fl samt instruktion för rapportering om bolagets ekonomiska situation aktuella och ändamålsenliga?
- Får styrelsen i god tid adekvat information av VD?
- Arbetar styrelsen med rätt frågor?
- Lyfts principiellt viktiga frågor till ägaren?
- Vilka bolagsfrågor definierar styrelsen vara av principiellt intresse för kommunen?

Centrala dokument

Styrelsen ser årligen över bolagets arbetsordning och instruktioner. Dokumenten är upprättade enligt den mall koncernstyrelsen har utfärdat.

Översynen av arbetsordningen för styrelsens arbete, instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt instruktion för rapportering om bolagets ekonomiska situation m.m. sker en gång per år och behandlas på styrelsesammanträdet i november eller december.

Verkställande direktörens rapportering

Enligt instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD ska VD upprätta förslag till dagordning för styrelsesammanträdena och inhämta ordförandens godkännande innan dagordningen skickas ut. VD ska vara föredragande

vid sammanträdena och avge motiverade förslag till beslut. VD får delegera uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person som är underställd VD. VD ska vidare enligt instruktionen ta fram erforderligt informations- och beslutsunderlag inför sammanträdet.

Rapporteringen från VD uppfattas numera som bra. Den nye VD:n håller styrelsen löpande informerad och händer det något så ringer eller kontaktar VD presidiet omedelbart. Bolagets informationsverksamhet har utvecklats och kontakter med massmedia samordnas numera till VD. Tidigare förekom det få informationsinsatser från bolagets sida. Den skriftliga ekonomiska rapporteringen från VD upplevs i stort sätt som bra. Handlingarna till styrelsesammanträdena kommer ut i tid. Detta fungerar bättre än tidigare. Samråd sker med ordföranden och vice ordföranden innan utskick sker av handlingarna. Inga gemensamma möten hålls med presidiet. Den nye VD:n är föredragande i alla ärenden. Den nye VD:n har även minskat på representationen av tjänstemän i styrelserummet.

Protokollen har numera blivit mer informativa. Några undantag har förekommit men detta är numera åtgärdat.

Principiellt viktiga frågor för ägaren

Styrelsen har behandlat några ärenden av särskild vikt som har underställts kommunfullmäktige. Bl a har ett förvärv av ett bolag med fastigheter i Hammarby Sjöstad anmälts till fullmäktige. Ett annat ärende har varit bidrag till Kista Science City som underställdes ägaren. Beslut om vilka ärenden som ska hänskjutas till ägaren avgörs i samråd mellan VD och ordförande.

Övriga frågor

Styrelseledamöterna har fått en bra introduktion i bolagets verksamhet samt även nödvändig utbildning. Flera gemensamma utbildningar för styrelsen har hållits. Ett problem har dock varit att inte alla ledamöter har deltagit i dessa utbildningar. Stockholms Stadshus AB genomförde för några år sedan en utbildning med hjälp av externa konsulter som uppfattades som bra.

Revisionskontorets synpunkter och rekommendationer

Arbetsordningen för styrelsens arbete, instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt instruktion för rapportering om bolagets ekonomiska situation m.m. är aktuella och ändamålsenliga.

Rapporteringen från VD uppfattas som bra och VD håller styrelsen löpande informerad om aktuella händelser. Informationsverksamheten för bolaget har utvecklats under den nye VD:n och kontakter med massmedia samordnas numera till VD. Den skriftliga ekonomiska rapporteringen upplevs i stort som tillräcklig. Protokollen har numera blivit mer informativa och handlingarna till sammanträdena kommer ut i tid.

Översynen av arbetsordningen för styrelsens arbete, instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt instruktion för rapportering om bolagets ekonomiska situation m.m. behandlas på bolagets styrelsesammanträde i november eller december. Enligt revisionskontorets mening borde dessa dokument behandlas på första ordinarie sammanträde efter bolagsstämman för att bolaget så snabbt som möjligt ska kunna arbeta in eventuella förändringar i arbetsordningen, som då kommer att bli så aktuell som möjligt.

2.3 Bolagsspecifik granskning

2.3.1 Bolagets rutiner för förmedling av hyreslägenheter internt

Revisionskontoret granskade år 2000 bolagets rutiner för hyresförmedling av lägenheter. Kontoret har under år 2005 genomfört en uppföljande granskning av bolagets rutiner för förmedling av lägenheter till den egna internkön. Stockholmshems avtal innebär att bolagets hyresgäster erbjuds samtliga lediga lägenheter och att bolaget därefter lämnar samtliga successionslägenheter/inbyteslägenheter till Bostadsförmedlingen.

Uthyrning av bostäder sköts av bostadsuthyrningsenheten. Bolaget har rutiner för uthyrningsverksamheten men dessa är till stor del inte dokumenterade. Bolaget har heller inte någon sammanhållen policy och riktlinjer för uthyrningsverksamheten men enligt uppgift ska sådana dokument tas fram under första halvåret 2006.

Bolaget har en internkö för förmedling av lägenheter. Alla lediga lägenheter förmedlas genom den interna kön. Undantagna är lägenheter i kollektivhus och handikapplägenheter. Några köer för förturer för separationer, trångboddhet, omflyttningar etc. finns inte utan dessa hyresgäster hänvisas till Bostadsförmedlingen.

Lägenheterna i den interna kön förmedlas efter kötid. Kötiden är kopplad till hyresgästens senaste kontrakt med bolaget. Kötiden behålls alltså inte vid byte eller uppsägning av kontrakt. Kötiden kan heller inte överlåtas till någon annan. Lägenheterna annonseras ut på telefontjänsten Bosvar och på bolagets hemsida. Lägenheterna finns därefter tillgängliga i sju dagar på Bosvar och hemsidan. Hyresförmedlaren kontrollerar sedan att de intresserade inte har några problem med försenade hyresinbetalningar, hyresskulder, störningsproblem o dyl. Bolaget skickar sedan ut erbjudandebrev om visning till de 6 intresserade med längst kötid. Om en sökande tackar nej till tre erbjudanden från bolaget så får vederbörande vänta i ett år tills lägenheter kan sökas internt igen.

Hyreshandläggaren gör sedan klart hyreskontraktet och det undertecknas av hyresgästen och hyreshandläggaren vid bolagets huvudkontor. Hyreshandläggarna ansvarar inte ensamma för ett ärende utan flera handläggare, minst tre, är

inblandade i ett ärende. Ärendena fördelas slumpmässigt ut bland bolagets 10 hyreshandläggare.

Statistik tas fram en gång i kvartalet över fördelningen av tecknade kontrakt. Statistiken är fördelad på bostadsområde och uppdelad mellan egen förmedling och fördelning till Bostadsförmedlingen/förmedling där hyresgästen hittat en annan hyresgäst att byta lägenhet med. En gång per år skickas statistik över till Bostadsförmedlingen. Bolaget har till och med september förmedlat 2 216 kontrakt varav egen förmedling uppgick till 691 kontrakt.

Det genomförs inte några regelbundna kontroller av bolagets uthyrningsverksamhet. Ekonomiavdelningen har gjort stickprovsvisa kontroller tidigare men idag görs inga kontroller vare sig av ekonomiavdelningen eller av marknadsavdelningen. Marknadsavdelningen, där uthyrningsenheten ligger, planerar dock att under nästa år börja göra stickprovsvisa kontroller.

Revisionskontorets synpunkter och rekommendationer

Revisionskontoret bedömer att bolaget genom sina rutiner och fastställda dokument har god kontroll över styrning och uppföljning av sin interna lägenhetsförmedling. Den interna kontrollen får bedömas var tillfredsställande då hyreshandläggarna inte ensamma ansvarar för ett ärende utan flera är involverade i samma ärende. Ärenden fördelas dessutom slumpmässigt ut bland handläggarna. Att marknadsavdelningen även planerar att göra egna stickprovsvisa kontroller är positivt. Kontoret anser vidare att det är bra att bolaget kommer att påbörja arbetet med att ta fram dokumenterade policys och riktlinjer för uthyrningsverksamheten under år 2006.

2.3.2 Hur fortgår Stockholmshems arbete för att uppnå produktionsmålet 2 000 bostäder under mandatperioden.

Revisionskontoret genomförde under år 2003 en granskning om hur berörda facknämnder och de allmännyttiga bostadsbolagen arbetade för att uppnå stadens mål om 20 000 bostäder under mandatperioden och hur kommunstyrelsen samordnar detta arbete. Under åren 2004 och 2005 har uppföljande granskningar gjorts av hur arbetet fortskrider för nämnder och bolag. För Stockholmshems del visar årets granskning att bolaget aktivt arbetar för att uppnå produktionsmålet under mandatperioden.

Uppdraget för Stockholmshem är att producera 500 bostäder per år. Under år 2005 har byggstart påbörjats för 150 bostäder och under år 2006 beräknas byggstart ske för 1 270 bostäder. Totalt för mandatperioden beräknas byggstart påbörjas för 1 950 bostäder och därmed uppnår bolaget inte fullt ut sitt mål att producera 2 000 lägenheter under mandatperioden. Bolagets produktionsutfall beror dels på hur väl stadsbyggnadskontoret lyckas med att hålla uppgjorda tidplaner och dels på hur många överklaganden det blir.

Bolaget har handläggare från stadsbyggnadskontoret till samtliga projekt och stadsbyggnadskontoret hanterar nu alla projekt lika om man gör bedömningen att byggstart kan komma att ske under år 2006. Bolaget gör bedömningen att markanvisningarna för att klara produktionsmålet inte räcker till med den exploateringsgrad som idag tillåts av stadsbyggnadskontoret.

Bolaget arbetar med att sänka byggkostnaderna och kan nu se en nedåtgående trend i kostnadskalkylerna men man påpekar också att det är svårt att bygga billigare och samtidigt bygga ett stort antal bostäder. Det stora antalet byggprojekt som ska upphandlas under år 2006 lär inte göra det lättare att få fram kostnadssänkningar av byggkostnaderna hos leverantörerna.

Revisionskontorets synpunkter

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget arbetar aktivt för att uppnå produktionsmålet på 2 000 bostäder under mandatperioden. Bolaget kommer dock inte att uppnå produktionsmålet beroende på överklaganden och att antalet markanvisningar med nuvarande exploateringsgrad inte räcker till.

2.4 Uppföljning av föregående års granskning

Revisionskontoret genomförde under år 2004 en granskning av hur bolaget hanterar policys rekommenderade och antagna av kommunfullmäktige och/eller koncernstyrelsen. Revisionskontoret bedömde att bolagets policystyrning i huvudsak var tillfredsställande. Kontoret såg positivt på att bolaget under år 2005 skulle genomföra en översyn av bolagets struktur för övergripande policys, riktlinjer och instruktioner. Vidare borde bolaget enligt kontorets mening anta en klotterbekämpningspolicy.

Bolagets styrelse antog vid sitt junisammanträde 2005 ett beslut som reglerar hur bolaget ska arbeta med policys och riktlinjer m.m. Dokumenten indelas i tre nivåer: policy och regler, riktlinjer och rutiner samt hjälpmedel och mallar. Arbetet med att implementera den nya dokumentstrukturen inom bolaget kommer att påbörjas under våren 2006. Bolaget har ännu inte antagit någon klotterbekämpningspolicy men arbete pågår med att ta fram en sådan.

2.5 Bolagets ekonomiska prognoser

Resultat efter finansnetto 2005, mnkr

KFs budget	Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
132	132	149	111	182

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till 182 mnkr. Resultatet överstiger fullmäktiges krav på 132 mnkr för bolaget. De huvudsakliga förklaringarna till resultatet är den under 2005 fortsatt låga räntenivån samt något färre

genomförda underhållsåtgärder än planerat. Skillnaden mellan prognos 2 och utfall i bokslutet (+ 64 %) är huvudsakligen hänförligt till lägre uppvärmningskostnader samt det mindre antalet underhållsåtgärder.

Investeringsbudget 2005, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 041	882	948	943

Bolagets investeringar uppgår till 943 mnkr, vilket är 98 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till avvikelsen beror till största delen på förseningar av två nyproduktionsprojekt vilket det ena, Långbro Park, krävt en omprojektering och det andra, Bäverdalen Rågsved, inneburit tidsutdragna och besvärliga markarbeten.

Revisionskontorets synpunkter

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet bör förbättras. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande.

2.6 Uppföljning av kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv 2005-2007

Revisionskontoret har följt upp hur bolaget arbetar med kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv till bolaget.

Bolaget arbetar med de uppdrag och direktiv som de har fått uppgift om från koncernstyrelsen. Nästan samtliga uppdrag är påbörjade. Flertalet hanteras i verksamheternas löpande arbete.

Vad gäller stadsdelsförnyelsen har bolaget i uppdrag att för åren 2005 och 2006 genomföra insatser för 17,5 mnkr per år. Bolaget har under år 2005 genomfört projekt till en kostnad om sammantaget ca 31 mnkr.

Uppdraget att minska administrations- och indirekta kostnader med 2 % år 2005 jämfört med år 2004 har enligt uppgift från bolaget uppnåtts. Bolaget har minskat sina administrations- och indirekta kostnader med 5,7 %. För år 2004 jämfört med år 2003 minskade bolagets administrations- och indirekta kostnader med 13,2 %. Kravet var då 3 %.

När det gäller uppdraget att utveckla området Kungens kurva – Skärholmen så är bolaget inte direkt involverat i utvecklingsarbetet. Bolaget bidrar däremot till utvecklingen av området genom komplementeringsbebyggelse av nya bostäder i Skärholmen och Sättra samt genom att arbeta med förbättringar av när- och boendemiljöerna i området.

Vad gäller uppdraget att arbeta för jämställdhet och mångfald så upprättar bolaget varje år en jämställdhets- och mångfaldsplan. Bolaget har en jämställdhets- och mångfaldskommitté som träffas flera gånger per år och som driver på arbetet.

Revisionskontorets synpunkter

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att bolaget arbetar aktivt med de av ägaren lämnade uppdragen.

Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor

Örjan Palmqvist
Revisor

