



Granskningspromemoria 2007

AB STOCKHOLMSHEM (KONCERN)

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande som ”revisionsrapporter” och i vissa fall som ”promemorior”.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

STADSREVISIONEN
Revisionskontoret
www.stockholm.s/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr
Postadress: 105 35 Stockholm
Telefon: 08-508 29 000
Fax: 08-508 29 399



INNEHÅLL

Sid

I	Redogörelse för granskningens planering och genomförande.....	I
2	Redogörelse för granskningsresultatet.....	I
2.1	Särskild granskning	I
2.1.1	Bolagets hantering av e-post enligt stadens regler	I
2.1.2	Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter	2
2.1.3	Åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion	3
2.2	Basgranskning	4
2.2.1	Bolagets arbete med internkontroll.....	4
2.2.2	Bolagets resultatkrav och ekonomiska prognoser	4
2.2.3	Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag	5
2.2.4	Uppföljning av föregående års granskning	6



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 15 maj 2007. Vid planeringsmöte den 8 juni 2007 avseende Stockholmshem informerade 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 delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 12 oktober 2007.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 20 februari 2008.

Årets allmänna granskning har bl. a. omfattat uppföljning av bolagets internkontrollarbete under år 2007. Granskningen har även omfattat bolagets hantering av e-post enligt stadens regler. Även bolagets underhållsbehov i anläggningar och fastigheter samt bolagets arbete med att sänka produktionskostnaderna har granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Bolagets hantering av e-post enligt stadens regler

Fullmäktige har i mars 2007 antagit nya e-postregler. Koncernstyrelsen har 2007-04-23 beslutat att uppmana bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB att anta de nya reglerna. Granskningen ska ge svar på om bolagen har antagit och följer dessa nya regler.

Bolagets styrelse har vid sammanträdet 2007-06-18 beslutat att anta stadens regler för e-post.

Personalen informeras om regelverket via intranätet. Under januari månad 2008 påbörjas en utbildning av personalen av e-postregler, diarieföring mm. Bolaget har



sedan tidigare ett regelverk för hantering av e-post och detta regelverk överensstämmer i stort med det regelverk som kommunfullmäktige har antagit. Bolaget har påbörjat arbetet med att anpassa det nya regelverket till sina gamla e-postregler och arbetet beräknas vara klart under våren 2008.

Bolaget har en officiell adress e-post@stockholmskem.se och den post som inkommer till adressen tas om hand av och vidarebefordras av bolagets sekretariat.

I bolagets regelverk saknas rutiner för att hantera allmänna handlingar som inkommer elektroniskt vid längre frånvaro och vid semester. De tjänstemän som kan förväntas få inkommande allmänna handlingar elektroniskt kan dock frivilligt ställa om sin e-postbrevlåda till en ersättare som hanterar posten vid frånvaro.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning följer bolaget i stort stadens regelverk för e-posthantering. Bolagets befintliga regelverk behöver dock kompletteras med de nya regler som har tillkommit i kommunfullmäktiges regelverk. Styrelseledamöterna bör informeras om de regler som gäller för e-post avseende bolagets verksamhet, som inkommer till hemadressen.

2.1.2 Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter

Revisionskontoret har med hjälp av konsult genomfört en granskning av hur stadens fastighets- och anläggningsförvaltande nämnder och bolag arbetar med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. En viktig utgångspunkt för granskningen har varit kommunfullmäktiges ägardirektiv att bolagen ska se till att bibehålla tillgångarna i reala termer. En revisionsrapport har upprättats och överlämnats 2007-12-18 till bolagets styrelse för yttrande till 2008-02-15.

Revisionskontorets **bedömning och kommentarer** till resultatet från granskningen redovisas på ett sammanfattande sätt nedan.

Stockholmskem har en ambitiös och väl fungerande löpande planering av underhållet. Informationen i årsredovisningen om fastighetsbeståndets skick kan utvecklas. Styrelsen ägnar liten uppmärksamhet åt underhållsfrågorna. Underhållsplanen genomförs i hög grad. Bolaget uppger att man inte har något eftersatt underhåll. Bolaget har ett internt regelverk till stöd för gränsdragningen mellan investeringar och underhåll.



För samtliga granskade enheter rekommenderas att underhållsplanerna utvecklas i olika avseenden. De bör innehålla en bedömning av bl. a beståndets skick, strategi för underhållet, prioriteringskriterier och analys av utfallet av föregående års plan. Styrelsen bör följa upp hur underhållsarbetet bedrivs på ett bättre sätt än vad som hittills varit fallet.

Styrelsen behandlade rapporten vid sitt sammanträde 2008-01-17 och beslutade att godkänna VD:s yttrande som svar på rapporten. Av yttrandet framgår bl. a att styrelsens medverkan och ansvar i underhållsprocessen, bör ytterligare formaliseras. Detta bör ske i samband med att kommande års budget är under utarbetande. Vidare framförs att det är viktigt att arbeta med planer som syftar till att fortlöpande bedöma underhållsstatus och därigenom tillse att tillräckliga medel avsätts för att säkra de reala värdena i fastighetsbeståndet. Av yttrandet framgår också att gränsdragningsproblematiken mellan investeringar och underhåll hanteras i samråd med den auktoriserade revisionen och bolagets regelverk. Även bolagets årsredovisning kommer att kompletteras med ytterligare information angående fastigheternas underhållsbehov.

2.1.3 Åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion

Bolaget har i uppdrag att kraftfullt medverka till sänkning av byggkostnaderna för nyproduktion av bostäder. Stadens mål är att boendekostnaderna på lång sikt ska vara på rimliga nivåer i såväl stadens centrala delar som i ytterstaden.

Syftet med granskningen har varit att ta reda på hur byggkostnaderna och boendekostnaderna påverkas av den rådande starka byggkonjunkturen.

Bolaget arbetar intensivt för att minska produktionskostnaderna och hade fram till år 2006 lyckats minska produktionskostnaderna. Under år 2006 blev marknaden överhettad vilket medförde att byggkostnaderna steg i höjden. Även det faktum att stimulans- och utvecklingsbidragen har tagits bort från år 2007 har medfört att trycket på att bygga billigare har försvårats. Vidare har bolaget problem med att få tillräckligt med markanvisningar för att klara målet om 1 500 byggstarter till år 2010.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolaget aktivt för att hålla nere produktionskostnaderna. Den rådande byggkonjunkturen och borttagna stimulans- och utvecklingsbidrag försvårar dock bolagets arbete med att minska produktionskostnaderna.



2.2 Basgranskning

2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll

Bolagets internkontroll granskas med fokus på den risk- och väsentlighetsanalys som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Bolagets styrelse antog i mars 2007 en internkontrollplan för år 2007. Resultatet av bolagets internkontrollgranskningar under år 2007 kommer att redovisas för styrelsen vid marssammanträdet 2008. Alla kontroller enligt planen är ännu inte klara utan pågår enligt uppgift från bolaget. Av de granskningar som hittills är genomförda har inga väsentliga avvikelser noterats. Bolagets ledningsgrupp har i samband med affärsplanen för år 2008 uppdaterat riskanalysen som ska ligga till grund för interkontrollplanen för år 2008.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har ett fungerande internkontrollarbete och att granskningar har genomförts eller pågår enligt internkontrollplanen. Revisionskontoret anser vidare att det är bra att bolaget uppdaterar sin risk- och väsentlighetsanalys inför arbetet med kommande års affärsplan.

2.2.2 Bolagets resultatkrav och ekonomiska prognoser

Resultat efter finansnetto 2007, mnkr

KFs budget	Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
152	152	165	153	189

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till 189 mnkr. Resultatet överstiger fullmäktiges krav på 152 mnkr för bolaget. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet är en betydligt lägre kostnad för uppvärmning än vad som budgeterats, 28 mnkr, beroende på ett varmare klimat än under ett normalår. De lägre uppvärmningskostnaderna är även den huvudsakliga förklaringen till skillnaden mellan prognos T 2 och bokslutet.

Investeringar 2007, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 687	1 375	1 265	1 314



Bolagets investeringar uppgår till 1 314 mnkr, vilket är 373 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till avvikelsen beror till största delen på förskjutna nybyggnadsprojekt men även att ett av bolagets större exploateringsprojekt sålts till en extern part.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i stort tillfredsställande. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande. Fullmäktiges resultatkrav har uppnåtts.

2.2.3 Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag

Revisionskontoret har följt upp hur bolaget har arbetat med de direktiv och uppdrag som fullmäktige har lämnat till bolaget.

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av fullmäktige och koncernstyrelsen. Nästan samtliga uppdrag är påbörjade och ingår i verksamheternas löpande arbete.

Bolaget ska medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden ”ytterstadförnyelse”

Bolaget har under år 2007 satsat drygt 13 miljoner kronor på olika projekt inom ramen för stadsdelsförnyelsen. De satsningar som gjorts är bland annat gårdsupprustningar, uppförande av fristående tvättstugor, upprustning sophantering och trygghetsskapande åtgärder, till exempel belynings- och låsåtgärder. Merparten satsades i Hökarängen, Rågsved, Bagarmossen och Skarpnäck.

Inför 2008 kommer bolaget föreslå styrelsen en avsättning på 20 miljoner kronor för projekt och satsningar inom utsatta områden. Bolagets nya organisation som trädde i kraft den 1 oktober 2007 är bl.a avsedd att fokusera på kundnära och behovsanpassad förvaltning med särskild förvaltning i socialt utsatta bostadsområden.

Bolaget ska utreda behovet av att inrätta en vräkningsakut

Utredningen att se över behovet av en vräkningsakut ska ske i samarbete med Familjebostäder och Svenska Bostäder. Beslutet är dock specifikt riktat till Familjebostäder som är ansvarig för att utredningen påbörjas och genomförs. För närvarande avvaktar bolaget besked från Familjebostäder.



Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens behov av försöks- och träningslägenheter

Under 2007 har 79 kontrakt tecknats som försöks- och träningslägenheter. Totalt var 350 kontrakt tecknade som försöks- och träningslägenheter vid slutet av 2007. Utöver dessa finns ett avtal med stiftelsen Hotellhem att lämna 10-15 lägenheter per år till stiftelsen, vilket även det uppfylldes under året.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolaget arbetar på ett bra sätt med de av ägaren lämnade direktiven och uppdragen.

2.2.4 Uppföljning av föregående års granskning

Miljöarbete enligt stadens miljöprogram

Revisionskontoret har följt upp föregående års granskning av bolagets miljöarbete. Kontorets bedömning var att bolaget arbetade på ett systematiskt sätt med sitt miljöarbete men att ett antal förbättringsområden fanns. Revisionskontorets rekommendationer var att bolaget borde göra en tydligare åtskillnad mellan begreppen mål, nyckeltal och aktiviteter. Vidare borde bolaget sätt upp mål för att minska energiförbrukningen i enlighet med fullmäktiges prioriteringar samt att bolaget borde även öka takten i utbytet av egna fordon till miljöbilar.

Revisionskontorets uppföljning visar att bolaget under år 2007 påbörjat arbetet med att förtydliga sina mål, aktiviteter och nyckeltal. Arbetet kommer att fortsätta under år 2008 bl.a kommer samtliga miljömål att bli verksamhetsmål. Bolaget har under år 2007 satt energisparmålet till på 3% vilket inte kommer att uppnås. Under år 2006 fanns inget energisparmål. Bolaget har från och med år 2008 satt upp ett energisparmål på 20 % inom 7 år, vilket beräknas uppnås. Under år 2008 kommer bolaget att köpa in 15 etanoldrivna bilar, vilket ökar antalet etanoldrivna bilar till 45 av totalt 142.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontorets bedömning är att bolaget har påbörjat arbetet med att åtgärda föreslagna rekommendationer. Arbete med att genomföra dessa kvarstår.



Bolagets skydd mot korruption

Revisionskontoret har även följt upp föregående års granskning av bolagets skydd mot korruption. Kontorets bedömning var att bolaget generellt sätt hade en god intern kontroll, men att skyddet avseende risk för mutor, bestickning och annan otillbörlig påverkan kunde förbättras på ett antal punkter.

Revisionskontorets uppföljning visar på att bolaget har påbörjat arbetet med att stärka skyddet mot korruption. Bolaget har under året vidtagit ett antal åtgärder för att förstärka skyddet mot korruption och mutor.

- Genomfört en övergripande översyn av bolagets policys och regelsystem.
- Omarbetat och fastställt riktlinjer för mutor och bestickning.
- Informerat personalen om bolagets riktlinjer och regelverk.
- Tagit fram en personlig försäkran där den anställde skriftligen intygar att vederbörande tagit del av och följer bolagets riktlinjer.
- Vid introduktion av nyanställda ska genomgång ske av riktlinjerna rörande mutor och bestickning.
- Respektive avdelningschef har direktiv att diskutera ämnet mutor och bestickning vid avdelningsmötena.
- Diskussioner ska föras löpande under året i ledningsgruppen.
- Särskilt fokus och diskussioner ska sättas på dessa frågor då genomgång av riskanalysen för 2008 görs.
- Enligt internkontrollplanen för år 2007 fokuserade två granskningsområden på upphandling och inköp.
- Utökad kontroll vid anlitande av ny leverantör.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontorets bedömning är att bolaget i allt väsentligt har genomfört föreslagna rekommendationer.

Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor

Örjan Palmqvist
Revisor