

Gransknings- promemoria 2016

AB Svenska
Bostäder

**Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen**

Nr 4, 2017

Dnr 3.1.2-5/2017

2017-02-03

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. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

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

Innehåll

Redogörelse för granskningens planering och genomförande	1
Redogörelse för granskningsresultatet	1
Fördjupad granskning	1
Grundläggande granskning	3
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	3
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	3
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	6
<i>Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</i>	6
<i>Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet</i>	6
Bilaga 1	8
Uppföljning av lämnade rekommendationer	8

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 12 april 2016. Vid planeringsmöte den 17 maj 2016 avseende AB Svenska Bostäder informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin Planerings-PM. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2016-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 30 september 2016, där bolagets ledning deltog.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämnings av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte med bolagsledningen äger rum den 3 februari 2017.

Årets granskning har omfattat bl a följande:

- Skyddade personuppgifter

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet från revisionskontoret har varit Hans Classon.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Skyddade personuppgifter

Skyddade personuppgifter är Skatteverkets samlingsrubrik för de olika skyddsåtgärder som finns inom folkbokföringen. Den vanligast förekommande skyddsåtgärden är att den enskilde får sin adress skyddad genom en sekretessmarkering i folkbokföringsregistret. Sekretess gäller om det av särskild anledning kan antas att en person, eller någon närstående, kan lida skada eller men om

uppgifter om personen lämnas ut enligt offentlighets- och sekretesslagens 22 kap.

Det är den enskilde som själv ansvarar för att underrätta berörda myndigheter och organisationer om att deras personuppgifter är skyddade. Myndigheter som hanterar skyddade personuppgifter ska ha rutiner som förhindrar att skyddade personuppgifter lämnas ut, av misstag eller på grund av okunskap hos personalen.

Enligt stadens policy om skyddade personuppgifter ska nämnder och bolag upprätta anvisningar om hanteringen av skyddade personuppgifter inom den egna verksamheten om så krävs utöver riktlinjerna i stadens policy. Nämnderna och bolagen ska utforma sina anvisningar utifrån en egen riskbedömning av de skyddade personuppgifter som myndigheten behandlar och konsekvensen av om dessa uppgifter lämnas ut till en obehörig person. Vidare framgår att alla nämnder och bolag som hanterar skyddade personuppgifter i verksamheten ska registrera och förvara sådana uppgifter på ett säkert och enhetligt sätt.

Iakttagelser

Bolaget har tre system som hanterar hyresgästernas personuppgifter. Systemen är fastighetssystemet Fasad som är ett hyressystem för uthyrning av lägenheter, garage och p-platser samt ärendehanteringssystemet Lime. Dessutom återfinns bostadsförmedlingens anvisade hyresgäster i systemet ”Hyr ut”.

Åtkomsten till sekretessmarkerade personuppgifter i systemen och till underlag är begränsad till ett fåtal användare och förvaras i låst arkiv. Det är i första hand boförmedlare som hanterar uppgifter såsom underlag från Skatteverket.

Bolaget har egna anvisningar som beskriver hur handläggningen kring hyresgäster som har skyddade personuppgifter ska hanteras.

Bolaget genomför inte systematiska uppföljningar av att regler och rutiner för hantering av skyddade personuppgifter efterlevs.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning hanterar bolaget skyddade personuppgifter på ett säkert sätt. Bedömningen baseras på att det är ett begränsat antal handläggare som har tillgång till skyddade personuppgifter. Vidare har fastighetssystemet Fasad sådan funktionalitet att risken för att skyddade personuppgifter lämnas ut av misstag är låg.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

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

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i december 2015 en internkontrollplan för 2016. I mars 2016 redovisades rapport över genomförd granskning 2015.

De granskningar som ska genomföras under 2016 avser:

- Efterlevnad av Lagen om offentlig upphandling
- Anbudsöppning
- Nyproduktion och investeringskalkyler

Vid granskningarna har inga avvikelser noterats. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2016 rapporteras vid styrelsens sammanträde i mars 2017.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret gör bedömningen att bolaget arbetar på ett systematiskt sätt med uppföljning av den interna kontrollen.

Granskningar genomförs enligt internkontrollplanen. Bolaget har en årlig och strukturerad riskbedömning som fångar upp väsentliga risker. Vidare har bolaget tillräckliga kontrollaktiviteter och den interna kontrollen följs upp regelbundet.

Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående framgår bl a kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2016 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 150 mnkr.

Resultat efter finansnetto

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
150	150	145 (90)	156 (101)

Siffror inom parentes anger resultat inklusive vidtagen nedskrivning.

Tertialrapport 2

Tertialrapport 2 visar ett prognostiserat resultat på 145 mnkr. Resultatet inklusive vidtagen nedskrivning för en fastighet som behöver grundförstärkas uppgår till 90 mnkr.

Bokslut

Bokslutet visar ett resultat på 156 mnkr. Resultatet inklusive vidtagen nedskrivning uppgår till 101 mnkr. Nedskrivningen uppgår till 55 mnkr och har gjorts på fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 380	2 790	2 790	2 548

Tertialrapport 1 och 2

Prognoserna i tertialrapporterna uppgår till 2 790 mnkr, vilket är 410 mnkr högre än budget. Detta förklaras i rapporterna av markförvärv som inte var beaktat i budget och att en del projekt på Järva förskjutits från 2015 samtidigt som planerade projekt 2016 faller ut enligt plan.

Bokslut

Investeringarna uppgår till 2 548 mnkr, vilket är 168 mnkr högre än budget. Investeringar i nyproduktion uppgår till 994 mnkr och ombyggnad till 1 554 mnkr. Avvikelsen mellan budget och bokslut förklaras bland annat av att en del projekt på Järva förskjutits från 2015.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt fyra inriktningsmål och 26 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. Genom indikatorerna mäts i vilken utsträckning stadens nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagit för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer och aktiviteter kopplade

till fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv. Rapportering av statusen för fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb

Revisionskontoret har granskat om bolaget styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator, att målen följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 25 indikatorer. För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Årsmålen redovisas i ILS-webb samt i bolagets budget som är antagen av styrelsen. Revisionskontoret kan notera att bolaget även har antagit egna bolagsspecifika indikatorer med årsmål.

I enlighet med moderbolagets anvisningar har bolaget redovisat måluppfyllelsegraden för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Årsmålen för dessa indikatorer bedömdes att uppnås utom när det gäller antal påbörjade bostäder och påbörjade hyresrätter samt antal färdigställda studentlägenheter. Även indikatorn ”Andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende” bedömdes inte uppnås. Enligt genomförd Nöjd Kund Index (NKI) undersökning anser 10 procent av bolagets hyresgäster att bolaget inte är lyhört för synpunkter och önskemål kring boendet.

För verksamhetsåret 2016 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för fem indikatorer. Årsmålen för antal påbörjade bostäder, antal påbörjade hyresrätter och antal färdigställda studentbostäder har inte uppnåtts. Totalt har 31 bostäder påbörjats och sju studentlägenheter har färdigställts att jämföra med årsmålen 900 bostäder och 200 studentlägenheter. Vidare har årsmålet för årlig energiproduktion baserad på solenergi och andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav inte uppnåtts. Under 2016 har bolaget haft produktionsbortfall på grund av problem med växelriktare i vissa anläggningar. Det är ännu inte klart vilka ekonomiska förutsättningar som kommer att gälla framöver för installation av solceller.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Målen för antalet påbörjade bostäder och färdigställda studentlägenheter har inte uppnåtts.

I övrigt bedömer revisionskontoret att bolaget i stort har uppnått årsmålen för kommunfullmäktiges indikatorer och att bolaget bidrar till att kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljningen av ägardirektiven ingår i ILS-rapporteringen. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat följande ägardirektiv.

Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

I samtliga ombyggnadsprojekt med helhetsgrepp genomförs samråd om ombyggnadsåtgärderna. Innan ombyggnaden startar ska alla hyresgäster skriftligen godkänna dessa.

Dialog med hyresgästerna sker i ombyggnadssamråden. Ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden. I samband med samrådet erbjuds hyresgästerna att göra val eller tillval som är standardhöjande.

Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet

För att få struktur och förankring i förvaltningen, tas energiplaner fram som samordnas med de femåriga underhållsplanerna. Energiplanerna fastställs av företagsledningen och innehåller bland annat hur ägardirektiven inom området ska uppfyllas och fastställda mål för nästkommande år och mer långsiktigt.

Bolaget arbetar fortlöpande med energieffektivisering både i projekt och i den dagliga verksamheten och energianvändningen avrapporteras månadsvis till ansvariga inom förvaltningsorganisationen via Energiportalen (datoriserad styr- och övervakning). Under de senaste fem åren har energianvändningen minskat med 10 procent och hamnar för 2016 på nyckeltalet 154 kWh/m² BOA/LOA, vilket är bolagets lägsta nivå någonsin.

De stora ombyggnationer som färdigställs under året har gett upp till 30-40 procentiga energiminskningar och inflyttade i nybyggnationer har en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter.

I de befintliga fastigheterna har bland annat färdigställd installation av rumsgivare för styrning av lägenhetstemperaturen, planerat underhåll med inriktning på möjlighet till energieffektivisering av åtgärderna samt aktivt arbete med Energiportalen av värme- och ventilationsanläggningarna bidragit till minskningen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.

Bilaga 1

Uppföljning av lämnade rekommendationer

[illegible]