



STADSREVISIONEN
www.stockholm.se/revision

Nr 03
Februari 2010
DNR 362-05/2010

Granskningspromemoria 2009

AB STOCKHOLMSHEM (KONCERNEN)

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.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr

Postadress: 105 35 Stockholm

Telefon: 08-508 29 000

Fax: 08-508 29 399



INNEHÅLL

Sid

1	Redogörelse för granskningens planering och genomförande.....	1
2	Redogörelse för granskningsresultatet	1
2.1	Särskild granskning.....	1
2.1.1	Riskhantering	1
2.1.2	Bolagets tillämpning av stadens gemensamma styrsystem ILS	2
2.1.3	Bisysslor	4
2.2	Basgranskning	5
2.2.1	Bolagets arbete med internkontroll.....	5
2.2.2	Bolagets ekonomiska prognoser	5
2.2.3	Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag.....	6

I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 14 maj 2009. Vid planeringsmöte den 8 juni 2009 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 delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 15 oktober 2009.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 17 februari 2010.

Årets granskning har bl a omfattat uppföljning av bolagets internkontrollarbete under år 2009. Granskningen har också omfattat hur bolaget arbetar med att identifiera och hantera verksamhetsrisker. Även bolagets arbete med om ILS fungerar på ett ändamålsenligt sätt enligt fullmäktiges direktiv har granskats. Vidare har bolagets kontroll av anställdas innehav av bisysslor granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Riskhantering

Revisionskontoret har granskat Stockholmshems hantering av verksamhetsrisker. Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget arbetar med riskhanteringen på ett systematiskt sätt.

Iakttagelser

Bolaget har tagit fram en beredskaps- och säkerhetspärm som finns tillgänglig både på intranätet och i pappersform. Pärmerna uppdateras löpande. Bolaget har inte något övergripande dokument för säkerhetsarbetet, ett antal styrande dokument i form av policys och riktlinjer finns dock.

Vid bolaget finns en tjänsteman som har till uppgift att samordna det samlade säkerhetsarbetet. Säkerhetssamordnaren sitter i bolagets ledningsgrupp och rapporterar direkt till VD.

Vid bolaget finns en krisledningsgrupp som består av sex personer: VD, personalchef, förvaltningschef, marknadschef, säkerhetschef och informationschef. Krisledningsövningar genomförs vartannat år. Vid senaste övningen var scenariot el- och värmebortfall i Skarpnäck. En stor del av denna övning inriktades på informationsinsatser.

Bolaget genomförde en ny risk- och väsentlighetsanalys år 2006 och denna analys uppdateras årligen. Analysen utgår ifrån affärsplanens uppbyggnad och ett antal operationella risker och omvärldsrisker värderas utifrån väsentlighet och sannolikhet för att få fram en risknivå för affärsplanens fem fokusområden. Analysen ligger sedan till grund för bolagets internkontrollplan. Uppföljningar görs sedan utifrån internkontrollplanen för att säkerställa att fastställda rutiner följs och att åtgärder vidtas. För övrigt är kontrollerna mer av informell natur.

Bolaget har system för incidentrapportering. Försäkringsskador rapporteras till S:t Eriks Försäkring, bränder till förvaltningsavdelningen, vattenskadorna till vattengruppen och arbetsmiljöfrågor till personalchefen. Hot rapporteras till respektive chef. Större incidenter rapporteras även till VD.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontoret arbetar bolaget med sin riskhantering på ett systematiskt sätt. Ansvar och roller inom säkerhetsområdet är definierade och kända av berörd personal inom bolaget. Bolaget har system för incidentrapportering. Bolaget har därigenom skapat förutsättningar för en god beredskap för att hantera såväl små som allvarliga störningar i verksamheten.

2.1.2 Bolagets tillämpning av stadens gemensamma styrsystem ILS

Stadens system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi (ILS) baseras på målstyrning. I enlighet med koncernstyrelsens beslut 2001-04-10 ska de övergripande ramarna och begreppen inom ILS även användas av stadens bolag. Sedan 2003 har stadens bolag arbetat i ett webbaserat program för ILS, ILSwebb, framtaget av Stockholms Stadshus AB. Under år 2008 har ILSwebb vidareutvecklats som uppföljningssystem för att gälla hela kommunkoncernen. Här anges fullmäktiges inriktningsmål och mål för

verksamhetsområdet, ägardirektiv samt bolagens mål för verksamhetsområdet. Vidare anges indikatorer och aktiviteter kopplade till mål och ägardirektiv.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget använder ILS i enlighet med gällande riktlinjer.

Iakttagelser

Bolaget utgår från fullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv i sin verksamhetsplanering. Till budgeten har ILS-rapporten bilagts och där redovisas bolagets mål, årsmål och indikatorer för verksamheten i enlighet med koncernstyrelsens direktiv.

Bolaget har ett eget IT-system för uppföljning och styrning av verksamheterna. I systemet finns bolagets mål, nyckeltal och aktiviteter för uppföljning och styrning av verksamheterna. Systemet tillämpas i huvudsak på avdelningsnivå. ILS används för att ha en dialog med ägarna samt som en checklista för att kvalitetssäkra uppföljningen i bolagets egna IT-system..

Bolaget tillämpar ILS för sin rapportering av de koncerngemensamma- och bolagsspecifika målen. ILS-rapporterna används för att redovisa bolagets måluppfyllelse för styrelsen.

Bolaget följer direktiven från koncernledningen att inom ramen för ILS rapportera de koncerngemensamma målen och att sätta mål eller aktiviteter för ägardirektiven.

Bolaget har i enlighet med moderbolagets anvisningar rapporterat de KF-indikatorer där bolaget varit särskilt utpekat.

I samband med tertialrapporterna redovisar bolaget i sin ILS-rapportering sitt utfall för såväl de av koncernledningen fastställda målen och indikatorerna som för de egna bolagsspecifika. ILS-rapporten redovisas i bilageform för styrelsen. I årsredovisningen redovisas bolagets måluppfyllelse på ett mer detaljerat sätt.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolagets tillämpning av ILS (inklusive ILSwebb) följer direktiven från moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Bolaget har i relativt stor utsträckning formulerat egna indikatorer med årsmål som är kopplade till ägardirektiven.

2.1.3 Bisysslor

Med bisyssla avses varje anställning, uppdrag eller annan verksamhet som en anställd har vid sidan om sin huvudanställning.

Lagen om offentlig anställning (LOA) innehåller förbud mot anställdas innehav av förtroendeskadliga bisysslor. Offentligt anställda får inte ha bisysslor som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet.

Det är inte förbjudet att ha en bisyssla men arbetsgivaren måste göra en bedömning i varje enskilt fall om den anställdes bisyssla kan verka hindrande på arbetet, konkurrera med arbetsgivarens verksamhet eller är förtroendeskadlig. Revisionskontoret har kartlagt bolagets rutiner för hantering av de anställdas bisysslor. Vidare har en kontroll av samtliga anställda gjorts mot Bolagsverkets register.

Utdraget från registret har stämts av mot de uppgifter de anställda har lämnat till bolaget. I anslutning till granskningen överlämnades registerutdraget till bolaget.

Bolagets regelverk

I bolagets företagsavtal som reglerar de anställdas villkor för anställning i bolaget framgår bl a att en medarbetare som avser att bedriva verksamhet eller åta sig uppdrag eller bisyssla först ska samråda med arbetsgivaren.

Bolaget har tagit fram en blankett där de anställda ska lämna uppgift om eventuella bisysslor. Blanketten skickas ut vartannat år till samtliga anställda. Närmaste chef ska sedan godkänna eventuell bisyssla. Alla nyanställda får vid anställningens början fylla i blanketten.

Granskningsiakttagelser

Revisionskontorets kontroll mot registerutdraget från Bolagsverket visade att betydligt fler anställda var registrerade hos Bolagsverket jämfört med de underlag de anställda har lämnat till bolaget. Enligt registerutdraget har 26 personer som är anställda vid bolaget en eller flera bisysslor. Av dessa har 23 personer inte anmält bisyssla till arbetsgivaren. Revisionskontoret kan således konstatera att bolagets regelverk för hantering av de anställdas bisysslor inte har följts.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning är den interna kontrollen i rutinen inte tillräcklig varför den måste förstärkas. Eftersom offentligt anställda inte får ha

bisysslor som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet måste bolaget komplettera sina underlag. Godkännande av bisysslor bör enligt revisionskontorets mening göras av avdelningschef eller motsvarande.

Avslutningsvis rekommenderas bolaget att genomföra en avstämning mot leverantörsregistret i syfte att kontrollera att bolaget inte har anlitat någon av de anställdas registrerade bolag/firmor.

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 kommer att vid marsammansammanträdet 2010 anta en internkontrollplan för år 2010 och får vid samma möte en rapportering av resultatet av bolagets internkontrollgranskningar under år 2009. Alla kontroller enligt planen är genomförda enligt bolaget. Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har ett fungerande internkontrollarbete och att granskningar har genomförts enligt internkontrollplanen.

2.2.2 Bolagets ekonomiska prognoser

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående tabeller framgår bl a kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2009 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2009, mnkr

KFs budget	Justerad budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
180	-112	-114	-66	-65

Bolagets avkastningskrav enligt kommunfullmäktiges budget uppgick till 180 mnkr. Efter att kommunfullmäktige i mars 2009 beslutat att revidera budgeten med anledning av Stimulans för Stockholm uppgår bolagets resultatkrav till -112 mnkr.

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på -114 mnkr exklusive reavinster vilket i stort överensstämmer med budget. I tertialrapport 2 prognostiserar bolaget ett resultat på -66 mnkr exklusive reavinster vilket är 48 mnkr bättre än budgeterad resultatnivå.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till -65 mnkr. Resultatet avviker därmed från reviderat budgetresultat på -112 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet är lägre underhållskostnader för åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Investeringar 2008, mnkr

Justerad budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 186	1 186	1 300	1 517

Efter att kommunfullmäktige i mars 2009 beslutat att revidera budgeten med anledning av Stimulans för Stockholm uppgår bolagets investeringsbudget till 1 186 mnkr.

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 1 517 mnkr, vilket är 331 mnkr högre än budgeterad volym. I utfallet ingår förvärv av "färdiga fastigheter" på 243 mnkr. Orsaken till avvikelsen beror främst på nyproduktion.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i tillfredsställande. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande. Det av koncernstyrelsen reviderade resultatkravet har inte uppnåtts. Nöjaktig förklaring finns till avvikelsen mot resultatkravet.

2.2.3 Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag

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

Nyproduktion

Målet för bolagets nyproduktion under mandatperioden har höjts från 1500 lägenheter till 2080 lägenheter till följd av beslut om Stimulans för Stockholm. Under 2009 påbörjades 414 lägenheter och nuvarande projektkatalog innefattar över 600 lägenheter som kan påbörjas under 2010. Det innebär att sammantaget knappt 1 500 lägenheter bör kunna påbörjas under mandatperioden. Bolaget kommer därmed inte att uppnå det reviderade målet, trots att bolaget har arbetat mycket aktivt för att genomföra planerade projekt, införskaffa byggbar mark eller färdiga projekt.

Olaga andrahandsuthyrning

Bolaget har som mål att bostäderna ska användas för permanent boende och arbetar aktivt med att upptäcka och motverka olaga andrahandsuthyrning. Handläggaresurserna har förstärkts under 2009 och arbetet har inneburit att cirka 250 lägenheter har kunnat friställas under året.

Investeringar i ytterstaden

Bolaget har genomfört satsningar på det befintliga beståndet i ytterstaden under året. Beslutet om stimulans för Stockholm har medfört insatser för förbättrad energieffektivitet och ökad trygghet i bostadsområdena. Särskilt fokus har funnits på ett antal ytterområden med en mer skräddarsydd förvaltning och en utpräglad samverkan med andra lokala aktörer, till exempel i Skärholmen. Vidare har bolaget deltagit i Rinkebydialogen och inlett arbetet med Söderortsvisionen under 2009.

Försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

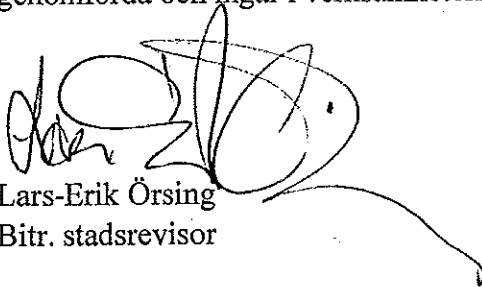
Ombildningarna har under 2009 inneburit att över 2 100 av bolagets lägenheter sålts till bostadsrättsföreningar (räknat från tillträdesdatum). Ungefär hälften av lägenheterna återfinns i ytterstaden.

Bolaget har under året upprätthållit ändamålsenliga och effektiva handlägningsrutiner för de olika faserna i ombildningsprocessen inklusive kontroll och dokumentation. Under 2009 har samordningen mellan de tre bostadsbolagen inneburit att kontrollpunkterna i processen är mer likställda. Hur bolagens kontroller i värderingsfasen ska dokumenteras avgörs ytterst av moderbolaget Stockholms Stadshus AB som är beställare av värderingarna.

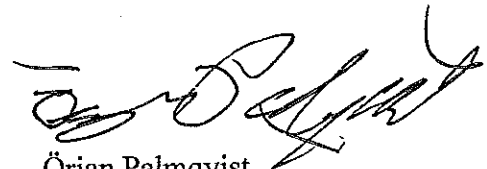


Revisionskontorets bedömning och kommentarer

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



Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor



Örjan Palmqvist
Revisor