

Uppföljning av internkontrollplan för AB Stockholms hem 2010.

1. Byte till nytt telefonsystem

Enligt beslut i Kommunfullmäktige ska stadens bolag inordnas i en för staden gemensam växelfunktion för att öka service och effektivitet. Under hösten 2009 gick Stockholms hem över till stadens växel (Centrex) och fick nya telefonnummer, nya tjänster och nya funktioner.

Granskningen har kontrollerat och verifierat att införandet av telefonsystemet fungerat bra. Det i projektet uppsatta mål, att för hyresgästen minska antalet telefonnummer "in i organisationen", uppnåddes. Växelsystemet möjliggör uttag av omfattande statistikuppgifter. I granskningen noterades att några mål- och servicenivåer för telefonin inte var uppsatta.

Internkontrollgruppen rekommenderar en uppdatering av telefonpolicy där även riktlinjer och servicenivåer fastställs för att sedan följas upp och utvärderas.

Ansvarig: Mikael de Faire

2. Hantering av otillåten 2:a handsuthyrning ("svartuthyrning")

I ägarens direktiv ingår att bolaget ska främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla. Som ett led i detta ska vidtagas åtgärder mot bland annat "svartuthyrning" men även kontroll utifrån att lägenheten används för permanent boende.

Sedan 2006 har 1 100 lägenheter friställts och för närvarande pågår 130 ärenden. Ärenden kommer främst genom tips från grannar och egen personal. Tipsen är tillräckligt många för att fylla de tjänster som finns för arbetet (f n 1,5 tjänst).

Arbetet synes fungera bra. Dock rekommenderar internkontrollgruppen att ledningsgruppen diskuterar inriktningen samt huruvida befintliga resurser kan anses tillräckliga.

Ansvarig: Anna Skjöldebrand Ljung

3. Aktiva fastighetsförvaltare

Enligt givna ägardirektiv ska bolaget bedriva aktiv fastighetsförvaltning, vilket innebär att både köp och försäljningar av fastigheter är möjliga. Då det är stora ekonomiska värden som hanteras är det viktigt att det finns bra underlag och fastställda rutiner för hur arbetet sköts och fördelas internt samt hur beslut fattas.

Arbetet sköts huvudsakligen i "Markackvisitionsgruppen", som består av VD, vice VD, två personer från byggavdelningen, en person från ekonomi samt en person från VD-stab. VD är beslutsfattande i gruppen. En person från byggavdelningen driver och utvecklar arbetet. Gruppen träffas månatligen och protokoll finns från möten. Gruppen tycker att arbetet fungerar bra. Det är även internkontrollgruppens intryck.

Internkontrollgruppen noterar dock att några skriftliga instruktioner ej finns från ägaren. Muntliga avstämningar med Stadshus AB sker löpande kring pågående projekt.

Ansvarig: Svante Larsson

4. Efterlevnad av Lagen om offentlig upphandling (LOU)

Stockholms hem omfattas av Lagen om offentlig upphandling (LOU) vid all upphandling av varor, tjänster och byggentreprenader. Förutom lagen har bolaget interna riktlinjer, mallar och instruktioner som stöd för att genomföra korrekta och effektiva inköp. Bolaget handlar tjänster och varor för över 1 000 mkr årligen varför en korrekt och professionell hantering är av största vikt.

Granskningen har stickprovsvis detaljgranskat ett 10-tal olika upphandlingar och stämt av att korrekt underlag finns samt att genomfört inköp överensstämmer med LOU och gällande regler. I något fall har dokumentationen inte varit fullständig, men annars inga avvikelser gentemot gällande regler. Vidare har en översyn av leverantörsregistret genomförts. Där rekommenderas att genomgångar och uppdateringar av leverantörsuppgifterna i systemet förstärks ytterligare.

Ansvarig: Internkontrollgruppen

5. Kostnader i samband med "särskild förvaltning" och övriga bidrag

Sedan 2008 genomför Stockholmshem särskilda insatser i ett antal utsatta ytterstadsområden i syfte att skapa förnyelse och vidareutveckling. Åtgärderna är kopplade till utökade resurstillskott både vad avser personella resurser såväl som ekonomiska.

Granskningen har visat att satsningarna fortsätter. Under 2010 fastställdes "Riktlinjer för särskild förvaltning" och en utvecklingsamordnare har anställts. Separata handlingsplaner upprättas för de områden där de särskilda satsningarna genomförs. Vidare har internkontrollgruppen granskat ett antal av de åtgärder som kan rubriceras som sponsring/reklam.

Internkontrollgruppen är positiv till arbetet och rekommenderar att samordning och uppföljning fortsätter men även att utvärderingen av gjorda satsningar vidareutvecklas.

Ansvarig: Bengt Kylerud


Stockholm 2010-03-02

Internkontrollgruppen


Svante Larsson


Mikael de Faire


Bengt Kylerud


Anna Skjöldebrand Ljung

Internkontrollplan för AB Stockholmshem 2011.

1. Tomställning av lägenhet.

Bolaget äger och förvaltar 25 510 lägenheter. Fastighetsbeståndets ålder varierar från 1935 till 2010. I samband med större renoveringar av äldre fastigheter tomställs lägenheter i andra fastigheter i syfte att ha som evakueringslägenhet vid ombyggnader. Vidare kan en lägenhet tomställas för att skicket blivit så dåligt att åtgärder behövs för att lägenheten ska vara möjlig att hyra ut till ny hyresgäst.

Granskningen ska kontrollera vilka underlag och ekonomiska bedömningar som finns till grund för tomställningar av lägenheter samt att dessa är rimliga och attesterade av behörig person. Vidare kontrolleras då större tomställningar görs, att "korttidsuthyrning" genomförs där det fungerar och är lämpligt.

Ansvarig: Mikael de Faire

2. Transporter i tjänsten.

I stadens ägardirektiv ingår att bolaget ska arbeta för en "God miljö och hållbar energianvändning". Ett delmål är att "Bolagets transporter ska vara miljöeffektiva". Staden har vidare ett flertal uppsatta indikatorer att följa upp emot som ett led i att nå uppsatta mål inom området miljöeffektiva transporter.

Granskningen ska kontrollera vilka transporter som sker med egna bilar i tjänsten (ej servicebilar), om det finns tydliga och korrekta underlag till varför transporten sker och om omfattningen på en övergripande nivå verkar rimlig och optimal utifrån stadens uppsatta krav.

Ansvarig: Anna Skjöldebrand Ljung

3. Korrekta leveranser av beställda varor och tjänster

Som allmännyttigt kommunalt bostadsbolag är det viktigt att alla lagar och förordningar följs. Under 2010 uppdagades att det i allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg synes finnas tveksamheter i upphandlingar av varor och tjänster samt även i vilken omfattning tjänsterna faktiskt levererats och i vilken mängd.

Granskningen kommer att genomföras genom att ett antal stickprov tas ur registret för betalda fakturor och utifrån dessa bedöms om tjänsten/varan är levererad, att ett avtal finns, priset är rimligt för levererad tjänst samt att underlagen som finns är tillfredställande för att godkänna och utbetala den aktuella fakturan.

Ansvarig: Svante Larsson

4. Systematiskt brandskyddsarbete

Systematiskt brandskyddsarbete ska ske enligt lag om skydd mot olyckor. Lagen gäller sedan 2004. Systematiskt brandskyddsarbete innebär att man på ett organiserat sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet.

Granskningen ska kontrollera att det systematiska brandskyddsarbetet utförs enligt gällande lag. Särskild vikt ska läggas vid att kontrollera att utfört arbete dokumenteras på ett tillfredställande sätt.

Ansvarig: Bengt Kylerud

5. Övergripande kontroll av boendemiljö

Stockholms hem arbetar för att kunna hålla en hög servicenivå och motsvara hyresgästernas förväntningar på sitt boende. Ett gott bemötande och en tillgänglig felanmälan har stor betydelse för hyresgästernas trivsel. Detsamma gäller bolagets förmåga att bibehålla en god underhållsstandard samt att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen och utemiljön.

Granskningen ska genomföras genom att ett antal slumpvis utvalda områden besöks av internkontrollgruppen. Områdena bedöms utifrån ett antal förutbestämda kontrollpunkter som exempelvis städning, utemiljö, skick på trapphus, ordning i källare och tvättstugor etcetera. Utifrån den översiktliga granskningen görs en bedömning utifrån gruppens referenser huruvida dessa områden uppfyller de krav som kan ställas av hyresgästen på en god boendemiljö.

Ansvarig: Internkontrollgruppen

Stockholm 2011-02-28

Internkontrollgruppen


Svante Larsson


Mikael de Faire


Bengt Kylerud


Anna Skjöldebrand Ljung