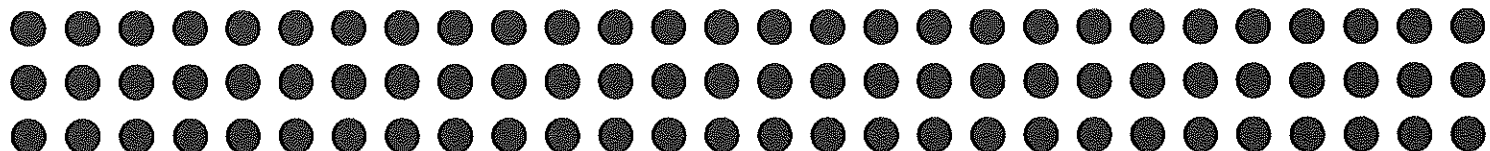




Granskningspromemoria 2013



Stockholm Stadshus AB



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 revisionsrapporter.

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

STADSREVISIONEN

Revisionskontoret

www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 D, 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 Fördjupad granskning	1
2.1.1 Intern kontroll i byggprojekt.....	1
2.1.2 Lokaluthyrning.....	2
2.1.3 Upphandlingsverksamhet	3
2.1.4 Avtalsbevakning.....	4
2.2 Grundläggande granskning	5
2.2.1 Bolagens arbete med internkontroll	5
2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat.....	6



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmanna-revisorer vid ett planeringsmöte den 22 maj 2012. Vid planeringsmöte den 4 september 2012 avseende Stockholms Stadshus AB informerade lekmanna-revisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin revisionsplan. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2012-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 11 oktober 2012, i vilket koncernledningen deltog. Slutrevisionsmöte ägde rum den 14 februari 2013.

Årets granskning inom koncernen har framförallt omfattat intern kontroll i byggprojekt, fakturering av lokalthyror, avtalsbevakning samt upphandlingsverksamhet.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Fördjupad granskning

2.1.1 Intern kontroll i byggprojekt

Revisionskontoret har granskat den interna kontrollen i två byggprojekt per bostadsbolag, det vill säga sammantaget sex projekt. Granskning har gjorts av dokumentationen i projekten, uppföljningen av projektet och hanteringen av ändrings- och tillägsarbeten. Intervju av projektledare har genomförts. Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget har tillräcklig intern kontroll i de granskade projekten.

Iakttagelser

Protokollen från byggmöten uppfyller skriftlighetskraven enligt branschens bestämmelser. Det går att följa projekten i den projektdokumentation som finns.

Enligt stadens upphandlingspolicy och anvisningar ska i alla avtalsförhållanden utförarens seriositet ekonomiskt och juridiskt följas upp under hela avtalsperioden. Inget av bolagen har genomfört sådana löpande seriositetskontroller i de granskade projekten.

Det framgår också av anvisningarna att staden bör kräva att leverantörerna ansvarar för att deras underleverantörer lever upp till stadens krav. Bolaget har



avtalat med entreprenörerna i de granskade projekten att de ska följa upp sina anlitate underentreprenörers seriositet. I ett av de sex granskade projekten har projektledaren kontrollerat att entreprenören följt upp de anlitate underentreprenörernas seriositet.

Stadens riktlinjer om mutor och representation har uppdaterats efter lagändringar. Riktlinjerna gäller från den 19 september 2012. De uppdaterade riktlinjerna har anmälts till bolagens styrelser, eller kommer att anmälas. Längst har AB Familjebostäder kommit som också tagit fram en handlingsplan för att säkerställa att riktlinjerna implementeras i hela organisationen.

Revisionskontorets bedömning och kommentar

Att se till att avtalens entreprenadföreskrifter efterlevs är en väsentlig uppgift som till stor del ligger på byggledningskonsulter och som dokumenteras av denne i byggmötesprotokoll. Att avtalen efterlevs och att konsulter utför sitt uppdrag bör i första hand säkerställas genom löpande kontroller av entreprenaden. Att denna kontroll är tillräcklig säkras genom stickprovskontroller och åtgärder inom ramen för arbetet med intern kontroll. Genomförda kontroller bör dokumenteras.

Bolagen bör genomföra kontroll av leverantörers seriositet under avtalstiden.

I entreprenadavtalen klargörs att det är leverantören som under avtalstiden ansvarar för att anlitate underleverantörer är seriösa. Bolagens uppföljning av att leverantörer tar detta ansvar kan förbättras.

Revisionskontoret bedömer att bolaget har tillräcklig intern kontroll i de sex projekt som granskats.

2.1.2 Lokaluthyrning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur bostadsbolagen hanterar uthyrning av lokaler. Granskningen har särskilt inriktats mot hur fakturering av lokalhyra sker. Genomgång har också gjorts av den dokumentation som finns upprättad för respektive granskad lokaluthyrning. De granskade uthyrningarna avser lokaler för restauranger och butiker.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen arbetar med lokaluthyrning på ett för bolaget tillfredsställande sätt. Nedan redovisas resultatet av granskningen.



Iakttagelser

Akter avseende lokaluthyrningar förvaras på ett betryggande sätt och det råder god ordning i de akter som granskats. De granskade akterna innehåller de dokument som ska finnas avseende uthyrning.

Bolagen genomför inte stickprovskontroller av uthyrningar för att kontrollera att rätt lokalhyra debiterats och att indexreglering gjorts.

I en av de granskade lokaluthyrningarna har kontraktet avseende uthyrning av lokal undertecknats av hyresgäst som inte var behörig firmatecknare.

Vad gäller uthyrningsläget per distrikt och stadsdel gör AB Familjebostäder en särskild redovisning av detta som redovisas till styrelsen i samband med tertialrapporterna. Där framgår också uthyrningsgraden per uthyrningstyp. De övriga två bostadsbolagen redovisar inte dessa uppgifter till styrelsen i samband med tertialrapporterna utan detta sker istället i årsredovisningen.

Lokalhyra ska betalas i förskott för ett kvartal. Skriftligt tillägg till hyresavtal som innebär att hyra erläggs per månad kan dock tecknas.

Ett av bolagen, AB Familjebostäder, genomför inte löpande seriositetskontroller av de företag som hyr lokaler av bolaget. AB Stockholmshem använder ett system som bevakar om det sker förändringar i vissa utvalda företag. AB Svenska Bostäder använder samma system vid behov av kontroll av företag.

Revisionskontorets bedömning och kommentar

Bolagen arbetar på ett i huvudsak tillfredsställande sätt med de uthyrningar av lokaler som granskats.

2.1.3 Upphandlingsverksamhet

Revisionskontoret har genomfört granskning av upphandlingsverksamheten vid två bolag, Stockholm Vatten AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Den senare har genomförts med konsultmedverkan av Ernst & Young.

Syftet med granskningen har varit att bedöma hur bolagens styrelser följer gällande lagstiftning och hur stadens upphandlingspolicy efterlevs.

Vid Stockholm Vatten AB har två upphandlingar granskats och vid Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har tre upphandlingar granskats.



Revisionskontorets bedömning och kommentar

Vad gäller Stockholm Vatten AB är bedömningen att bolaget har de policys, verktyg och den organisation som säkerställer att gällande lagstiftning följs. När det gäller uppföljningar i efterhand av upphandlingar bör bolaget göra ansvaret för upphandlingar tydligare samt genomföra uppföljningar på ett mer systematiskt och regelbundet sätt.

Vidare är bedömningen att stadens upphandlingspolicy efterlevs. Det framgår dock inte i presenterade styrdokument hur bolaget ser på avvägningsproblematiken mellan å ena sidan miljökrav och sociala krav och å andra sidan konkurrenskrav, kvalitetskrav och ekonomiska krav. Frågan om hur paketering kan påverka konkurrensen och mindre företags möjlighet att lägga anbud kunde också tydliggöras.

Slutligen är bedömningen att bolaget har riktlinjer, organisation och verktyg som krävs för att säkerställa stadens miljökrav vid upphandlingar.

Vad gäller Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är bedömningen att bolaget har de policys, verktyg och den organisation som säkerställer att gällande lagstiftning följs.

Vad gäller om stadens upphandlingspolicy efterlevs finns förbättringsområden. Det finns behov av att utveckla kvalitetssäkringen av upphandlingsverksamheten genom att ta fram den planerade upphandlingshandboken och ge upphandlingsansvarig mer tid för kvalitetssäkring. Vidare att det görs en översyn av bolagets upphandlingspolicy för att bättre täcka samtliga områden i stadens upphandlingspolicy. Vid översynen bör vägledning ges angående avvägningsproblematiken mellan volymfördelar mot mindre företags möjlighet att lägga bud samt hur paketering kan påverka konkurrensen vid kommande upphandling.

Slutligen är bedömningen att bolaget har riktlinjer, organisation och verktyg som krävs för att säkerställa stadens miljökrav vid upphandlingar.

2.1.4 Avtalsbevakning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur Stockholm Stads Bostadsförmedling AB och S:t Erik Markutveckling AB arbetar med uppföljning och kontroll av ingångna avtal. Enligt stadens upphandlingspolicy är det viktigt att staden uppfattas som en god avtalspart och beställare. Vidare anger policyn att staden ska följa upp och vidta åtgärder för att upprätthålla en hög lojalitet med de tecknade avtalen.



Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagens uppföljning och kontroll av ingångna avtal är tillräcklig.

Iakttagelser

Bolaget har antagit stadens upphandlingspolicy.

Bolaget följer fortlöpande upp leverantörernas seriositet genom förfrågan hos skatteverket.

Revisionskontoret har också granskat bolagens följsamhet mot tecknade avtal under perioden januari till augusti 2012. Granskningen har visat på att bolagen har en god efterlevnad till tecknade avtal.

Revisionskontorets bedömning och kommentar

Revisionskontorets bedömer att bolagets uppföljning och kontroll av de granskade avtalen är tillräcklig. Vad gäller Bostadsförmedlingen kan avtalsförvaltningen förbättras genom att förvaltningen av avtalen sker centralt för bolaget.

2.2 Grundläggande granskning

2.2.1 Bolagens arbete med internkontroll

Kommunfullmäktige har i samband med beslut om budget beslutat att nämnder och bolagsstyrelser ska utarbeta en internkontrollplan i samband med att verksamhetsplanen/budgeten upprättas. Internkontrollplanen ska innehålla kontroll av kontroller dvs. de kontrollmoment som ska genomföras enligt planen ska vara sådana att tillförlitligheten i det befintliga systemet för intern kontroll kontrolleras.

Dotterbolagens arbete med internkontroll har granskats med fokus på kvaliteten i den dokumenterade risk- och väsentlighetsanalysen och att kontrollaktiviteter enligt internkontrollplanen har genomförts.



Revisionskontorets bedömning och kommentar

Revisionskontoret kan konstatera att bolagen har ett fungerande internkontrollarbete och att upptagna kontroller har genomförts enligt IK-planerna.

Vad gäller S:t Erik Markutveckling AB och AB Stockholmshem kan med fördel internkontrollplanerna antas betydligt tidigare under året så att granskningsarbetet därigenom kan komma igång så snabbt som möjligt.

Vad gällande tidigare års synpunkter rörande Micasa Fastigheter AB där bland annat en systematisk värdering av riskområdena saknades 2011 har åtgärder vidtagits i 2012 års IK-plan. Dock bör bolaget genomföra internkontrollgranskningen löpande under året och avrapportera resultatet till styrelsen senast i samband med årsredovisningen.

2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat dotterbolagens tertialrapporter med inriktning på prognoser över resultat efter finansnetto. Moderbolaget har formaliserat ekonomi- och verksamhetsuppföljningen avseende dotterbolagen i ILS (verksamhet), RASK (ekonomi) och anvisningar för tertialrapporteringen.

Koncernstyrelsen behandlade den 12 juni och den 16 oktober 2012 ärenden angående prognos 2012:1 inklusive resultat per 2012-04-30 resp. prognos 2012:2 inklusive resultat per 2012-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus. I ärendena redovisas dotterbolagens prognoser med förklaringar till avvikelser gentemot fullmäktiges och koncernstyrelsens resultatkrav samt koncernledningens synpunkter och kommentarer.

Även avvikelser enligt ILS-rapporteringen kommenteras. I stadens tertialrapporter redovisas under året justeringar och kompletteringar av bland annat årsmål på indikatorer som bör uppmärksammas av bolagen.

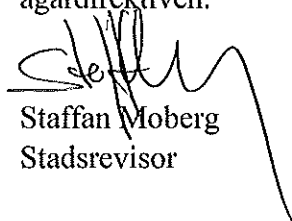
Bolagsstyrelserna ska enligt fullmäktiges och koncernstyrelsens beslut uppfylla ett antal bolagsspecifika ägardirektiv. Uppföljning har skett av hur bolagen arbetar med ett urval av ägardirektiven.

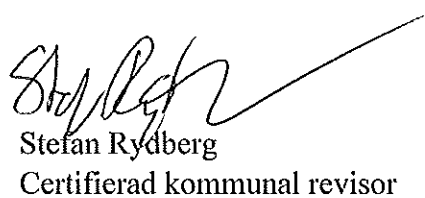
Revisionskontorets bedömning och kommentar

Bolagens resultatprognoser bedöms vara tillförlitliga. Erforderliga beslut och /eller nöjaktiga förklaringar finns till resultatavvikelser gentemot fullmäktiges resultatkrav.



Vad gäller de bolagsspecifika ägardirektiven är revisionskontorets sammanfattande bedömning att bolagen aktivt arbetar med att genomföra och uppfylla ägardirektiven.


Staffan Moberg
Stadsrevisor


Stefan Rydberg
Certifierad kommunal revisor