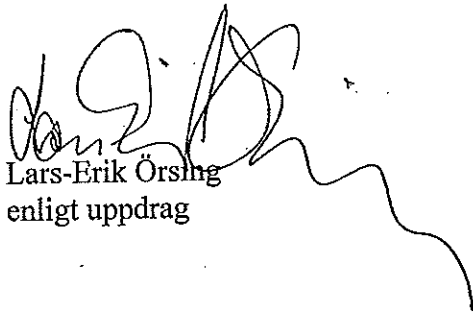


GRANSKNINGSRAPPORT

Enligt aktiebolagslagens 10 kap. 13 § ska lekmannarevisorns granskningsrapport överlämnas till styrelsen för vidare befordran till årsstämman. I granskningsrapporten hänvisas till revisionskontorets granskningspromemoria som bifogas rapporten. Lekmannarevisorn önskar att bolagsledningen, inför styrelsebehandlingen av rapporten, skriftligt kommenterar de synpunkter och rekommendationer som lämnas i promemorian.

Härmed överlämnas granskningsrapporten.

Stockholm den 5 mars 2012



Lars-Erik Örsing
enligt uppdrag

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i **Stockholms Stadshus AB**

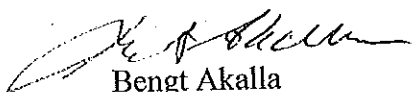
Organisationsnummer 556415-1727

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2012-03-05 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 5 mars 2012



Bengt Akalla

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Granskningspromemoria 2011

Stockholms 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. 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 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 Förtroendekänsliga området.....	1
	2.1.2 Hantering av klagomål och synpunkter.....	2
	2.1.3 Avtalsbevakning.....	3
	2.1.4 Intern kontroll i entreprenader och byggprojekt hos Micasa Fastigheter.....	3
	2.1.5 Upphandlingsverksamheten inom SISAB och Stockholms Hamn.....	4
	2.1.6 Övriga fördjupade granskningar	5
2.2	Grundläggande granskning.....	6
	2.2.1 Bolagens arbete med internkontroll.....	6
	2.2.2 Bolagens ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat.....	7



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekman-revisorer vid ett planeringsmöte den 19 maj 2011. Vid planeringsmöte den 18 augusti 2011 avseende Stockholms Stadshus AB informerade lekman-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 2011-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 13 oktober 2011, i vilket koncernledningen deltog. Slutrevisionsmöte ägde rum den 16 februari 2012.

Årets granskning inom koncernen har framförallt omfattat fortsatta fördjupade granskningar av dotterbolagens kontroll inom det förtroendekänsliga området och hur bolagen hanterar synpunkter och klagomål från brukare m fl.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Fördjupad granskning

2.1.1 Förtroendekänsliga området

Under år 2010 genomförde revisionskontoret granskningar av delar av det förtroendekänsliga området bl a granskades representation, kontokortsanvändning, resor och bisysslor. År 2011 har en fortsatt granskning skett inom området nämligen av ersättningar utöver ordinarie månadslön. De bolag som har omfattats av granskningen är: Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB, Micasa Fastigheter, Stockholm Vatten, Stockholms Hamn, Stockholm Parkering, Stokab, Stockholm Globe Arena Fastigheter och Stockholm Business Region. Granskningen har utgått från datafiler från bolagen med uppgifter om ersättningar utöver lön för perioden juli 2010 – juni 2011. Först har en analytisk granskning skett av datafilerna för urval av intressanta lönearter exempelvis regelbundna övertidsersättningar, engångsersättningar, avgångsvederlag mm. Därefter har substansgranskning skett av utvalda ersättningar varvid granskning skett av underlag för att konstatera om bolagets riktlinjer och beslutsordning följs och om det finns fungerande och dokumenterade rutiner och kontroller samt om uppföljningar genomförs.

Resultatet av granskningen redovisas nedan.



Revisionskontoret har hos bolagen granskat olika ersättningar utöver lön exempelvis regelbundna övertidsersättningar, avgångsvederlag, individuella tillägg, beredskapsersättningar, OB-tillägg. Vid granskningen har konstaterats att för samtliga granskade ersättningar finns avtal eller annat beslutsunderlag som godkänts av den person som enligt bolagets beslutsordning har beslutanderätt. Ett bolag har rekommenderats att komplettera besluts- och attestordningen med uppgift om vem som ska besluta om avgångsvederlag.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att bolagen har tillräcklig intern kontroll i sina rutiner för utbetalning av ersättningar utöver lön inom de delar som har varit föremål för granskning.

2.1.2 Hantering av klagomål och synpunkter

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur bolagen hanterar klagomål och synpunkter. I granskningen har följande bolag ingått: Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, Stockholms Bostadsförmedling, Stockholm Vatten, Stockholms Hamn, Stockholm Parkeering, Stokab, Stockholms Stadsteater och Stockholm Business Region. I stadens kvalitetsstrategi ingår en systematisk hantering av förbättringsförslag, synpunkter och klagomål från invånare och brukare. Alla nämnder och bolag ska ha rutiner för att ta emot och i sitt förbättringsarbete använda synpunkter på sina verksamheter.

Syftet var att bedöma om bolaget hanterar klagomål och synpunkter på ett för bolaget tillfredsställande sätt.

Resultatet av granskningen redovisas nedan.

Bolagen har fastställda rutiner för att hantera klagomål och synpunkter från kunder, brukare och hyresgäster m fl, dvs på kärnverkverksamheten. Vad gäller klagomål och synpunkter från allmänheten saknar några bolag fastställda och dokumenterade rutiner. Flertalet av bolagen gör sammanställningar av inkomna klagomål och synpunkter som används som underlag för att utveckla verksamheten.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolagen hanterar klagomål och synpunkter på ett i huvudsak tillfredsställande sätt. Micasa



Fastigheter bör vidta åtgärder för att efterlevnaden av fastställd rutin blir tillfredsställande. Stokab och Stockholms Stadsteater bör fastställa en rutin för hantering av klagomål och synpunkter från allmänheten. Några bolag har rekommenderats att göra en analys över inkomna klagomål etc i syfte att få underlag för att förbättra verksamheten.

2.1.3 Avtalsbevakning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur några bolag inom koncernen (Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Stockholm Parkering, Stockholm Globe Arena Fastigheter och Stockholms Stadsteater) 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 var att bedöma om bolagets uppföljning och kontroll av ingångna avtal är tillräcklig.

Nedan redovisas resultatet av granskningen.

Av tecknade avtal framgår inte alltid under vilka former avtalat åtagande ska följas upp under avtalsperioden. Uppföljnings- och avstämningsmöten med leverantörer har i några fall inte dokumenterats.

Vid granskningen av ramavtal med tekniska konsulter har avvikelser konstaterats vad gäller avtalad rangordning av företagen.

Direktupphandling av städtjänster förekommer vid tre av de granskade bolagen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att fyra av de granskade bolagen har en uppföljning och kontroll av avtal som är tillräcklig. Svenska Bostäder och Stockholmshem bedöms inte ha en tillräcklig uppföljning och kontroll. Dessa bolag har rekommenderats att se över sina rutiner för efterlevnad av avtal. Ovan nämnda bolag och Stockholm Globe Arena Fastigheter har rekommenderats att upphandla städtjänster i konkurrens.

2.1.4 Intern kontroll i entreprenader och byggprojekt hos Micasa Fastigheter

Stadsrevisionen har granskat den interna kontrollen i byggprojekt och entreprenader hos Micasa Fastigheter. Granskningen har också omfattat Trafik- och renhållningsnämnden och Fastighetsnämnden. Syftet med granskningen var att



bedöma den interna kontrollen i bygg-/drift och underhållsprocesserna. Särskild uppmärksamhet skulle ägnas åt frågor om skydd mot korruption och mot anlåtande av oseriösa företag. Granskningsresultatet har redovisats i en särskild revisionsrapport (rapport 8 oktober 2011).

Revisionskontoret anser att bolagets interna kontroll i byggprocessen kan utvecklas, bl.a. vad gäller riskanalyser, seriositetskontroll och kontroller i entreprenadgenomförandet samt förebyggande arbete avseende skydd mot mutor.

Bolaget har yttrat sig över rapporten. Yttrandet har anmälts för styrelsen 2012-02-23. Av yttrandet (2012-01-03) framgår att bolaget från 2012 kommer att se till att även byggprocessen omfattas av bolagets internkontrollarbete. Bolaget klargör också i sitt yttrande hur entreprenörens krav på ersättning för ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA) skall handläggas. Bolaget avser att i samband med uppdatering av sina investeringsrutiner förtydliga vikten av att godkända ÄTA-punkter protokollförs.

2.1.5 Upphandlingsverksamheten inom SISAB och Stockholms Hamn

Granskningen har inriktats på att bedöma hur upphandlingar förbereds, hur miljökrav ställs samt hur upphandlingar genomförs. Syftet med granskningen var att bedöma hur SISAB och Stockholms Hamn vid upphandlingar följer gällande lagstiftning och hur stadens upphandlingspolicy följs. Två genomförda upphandlingar per bolag har ingått i granskningen.

Iakttagelser

Då SISAB:s egna interna beställningar av ombyggnadsarbeten etc kan uppgå till lika stora belopp och ha samma komplexitet som beställningar från stadsdelsförvaltningarna och utbildningsförvaltningen bör rutiner för bolagets ordning för lämnande av offert och slutredovisning av projekt även omfatta bolagets internt initierade beställningar. Övriga förbättringsområden är att miljökoordinatorerna på SISAB bör, för att säkerställa miljökrav i förfrågningsunderlagen, ges möjlighet att kvalitetssäkra underlagen innan annonsering. Bolaget bör vidare överväga att vid kommande översyn av styrdokumentet inom upphandlingsområdet beakta frågan om samverkan och paketering i enlighet med stadens upphandlingspolicy.



Vad gäller Stockholms Hamn bör uppföljningar av gjorda upphandlingar och inköp göras mer systematiskt. Vidare bör miljöexpertis utnyttjas i större omfattning som stöd i kvalitetssäkringen av ställda miljökrav i förfrågningsunderlagen

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Styrelserna för SISAB och Stockholms Hamn bedöms i huvudsak ha de styrande dokument och rutiner som är en förutsättning för att upphandlingsverksamheten ska kunna bedrivas i enlighet med gällande lagstiftning, stadens upphandlingspolicy samt interna och externa miljökrav. Resultatet från granskningen av upphandlingarna gav ingen annan bild.

2.1.6 Övriga fördjupade granskningar

Projektstyrning vid Stockholm Vatten

Granskning har skett av projektstyrningen vid Stockholm Vatten. Bolaget använder en modell för projektstyrning som bygger på en uppskattning i pengar av alla de effekter som en investering förväntas ge och som redovisas i ett s k Investerings-PM. Granskning har skett av två investeringsprojekt, omläggning av va-ledningar i Beckomberga och gatu- och ledningsarbeten på Hägestensvägen, Det senare är ett samprojekt med exploateringsnämnden.

Enligt revisionskontorets bedömning har bolaget en fungerande modell för projektstyrning. Granskningen av projektet Beckomberga visar att modellen har följts. För projektet Hägerstenvägen har brister konstaterats när det gäller den ekonomiska styrningen och uppföljningen. Detta beror främst på att det inte finns något fungerande regelverk för reglering och rapportering av ekonomisk information i samprojekt mellan bolaget och exploateringskontoret. Då exploateringskontoret ansvarar för projektets genomförande rekommenderar revisionskontoret att bolaget förvissas sig om att avtal föreligger innan bolaget engagerar sig i ett samprojekt.

SISAB:s arbete med kontroll av inomhusmiljön i förskolor och skolor

Syftet med granskningen är att kartlägga och bedöma SISAB:s rutiner för uppföljning av inomhusmiljön i skol- och förskolelokaler.

Sund inomhusmiljö är ett målområde i stadens miljöprogram, dvs. "andelen personer som besväras av hälsoproblem orsakade av inomhusmiljön i stadens egna byggnader ska minska". I bolagets egna miljöprogram finns ytterligare delmål bl a att andelen kunder som är nöjda med inomhusmiljön ska öka. En



viss försämring av luftkvalitet/ventilation har skett 2011 jämfört med tidigare mätning.

Både fastighetsägaren och verksamhetsutövaren omfattas av miljöbalkens bestämmelser och krav på egenkontroll. Socialstyrelsens normer för tillsyn av ventilationen tar också hänsyn till personbelastningen i lokalerna, varför det är ett gemensamt uppdrag för verksamhetsutövaren och fastighetsägaren att ha kontroll över ventilationen. Det innebär t ex att både fastighetsägaren och verksamhetsutövaren ska vidta de försiktighetsåtgärder som krävs för att förebygga, motverka eller hindra att verksamheten eller lokalen medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. Resultatet av de tillsyner som miljöförvaltningen genomfört visar på brister som behöver följas upp. I slutet av 2011 fanns hos miljöförvaltningen 80 uppföljningsärenden (från 2006 – 2010) med SISAB som fastighetsägare. I en övervägande del av ärendena har miljöförvaltningen efterfrågat åtgärder hos verksamhetsutövaren. Ansvarsfördelningen mellan bolaget och verksamhetsutövaren regleras i ramavtalet mellan SISAB och staden. Genom nuvarande avtalskonstruktion har inte bolaget som fastighetsägare full rådighet över att åtgärda fastighetstekniska brister som kräver utbyte/moderniseringar i lokalerna. Det kan inte uteslutas, med nuvarande konstruktion av ramavtal, att det eftersatta underhållsbehovet vad gäller ventilationen har blivit stort.

Revisionskontorets bedömning är att SISAB har tillräckliga rutiner för kontroll av inomhusmiljön. Dock krävs en fungerande samverkan mellan fastighetsägaren och verksamhetsutövaren eftersom båda parter måste vidta försiktighetsåtgärder och begränsningar för att förebygga att olägenheter för människors hälsa och miljö kan uppstå i lokalerna. Uppföljningsärendena hos miljöförvaltningen tyder på att detta är ett utvecklingsområde.

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 sammanfattande bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att flertalet bolag har ett fungerande internkontrollarbete och att kontroller har genomförts enligt IK-planerna. Micasa Fastigheters rutiner för uppföljning av den interna kontrollen har bedömts som inte helt tillräcklig, då bl a en systematisk värdering av riskområdena saknas. Bolaget har dock vidtagit åtgärder inför 2012 års IK-plan. SISAB har bedrivit ett utvecklingsarbete under året för att tydliggöra internkontrollarbetet och planerar att genomföra utbildningsinsatser under 2012.

2.2.2 Bolagens 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 13 juni och den 17 oktober 2011 ärenden angående prognos 2011:1 inklusive resultat per 2011-04-30 resp. prognos 2011:2 inklusive resultat per 2011-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus. I ärendena redovisas dotterbolagens prognoser med förklaringar till avvikelser gentemot fullmäktiges och koncernstyrelsens resultatkrav samt koncernledningens synpunkter och kommentarer.

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt tre inriktningsmål och 13 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. Rapportering av målen och måluppfyllelsen ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb

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



Iakttagelser

Bolagen omfattas av mellan 8 och 26 indikatorer. För dessa indikatorer har bolagen fastställt årsmål. Årsmålen redovisas i ILS-webb samt i bolagens budgetar som är antagna av styrelserna. Revisionskontoret kan notera att bolagen även har antagit egna bolagsspecifika indikatorer med årsmål.

Bolagen har redovisat indikatorernas måluppfyllelsegrad i tertialrapport 2 i enlighet med moderbolagets anvisningar och i flertalet fall i samband med årsredovisningen. I vissa bolag har årsmålen för indikatorerna inte uppnåtts eller uppnåtts delvis. Förklaringar härtill har av några bolag inte redovisats i varken bolagets VD-kommentar eller i ILS-webben.

Bolagsstyrelserna ska enligt fullmäktiges och koncernstyrelsens beslut även uppfylla ett antal bolagsspecifika ägardirektiv.

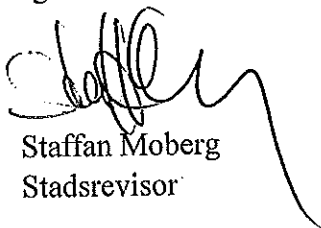
Uppföljning har även skett av hur bolagen arbetar med ett urval av ägardirektiven.

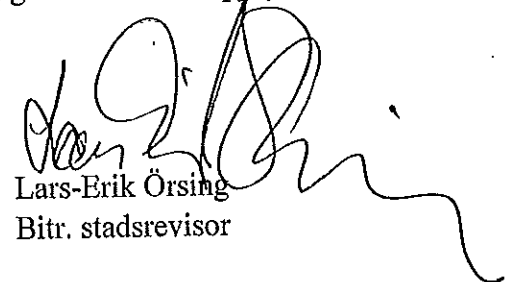
Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolagens resultatprognoser bedöms vara tillförlitliga förutom resultatprognoserna för Stockholms Hamn. Några bolag kan förbättra prognossäkerheten för investeringar. Erforderliga beslut och/eller nöjaktiga förklaringar finns till resultatavvikelser gentemot fullmäktiges resultatkrav.

I huvudsak har fastställda årsmål hos bolagen uppnåtts, vilket har bidragit till att kommunfullmäktiges inriktningsmål har uppfyllts. Förklaringar till avvikelser har inte redovisats av några bolag, vilket har påpekats. Enligt kontorets mening bör förklaringar till väsentliga avvikelser regelmässigt redovisas i bolagets VD-kommentar. Avvikelser bör alltid kommenteras i ILS-webben.

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


Staffan Moberg
Stadsrevisor


Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor

