



Stockholms
stad

Gransknings- promemoria 2013

Stockholm Stadshus
AB

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 1, 2014

Dnr 3.1.2-2/2014

2014-02-18

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
<i>Underhållsplanering i stadens bolag</i>	1
<i>Förmedling av lägenheter</i>	3
<i>Program för delaktighet för personer med funktionshinder</i>	4
<i>Intern kontroll i investeringsprojekt</i>	4
<i>Övriga fördjupade granskningar</i>	5
Grundläggande granskning	5
<i>Bolagens arbete med internkontroll</i>	5
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	6

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 22 maj 2013.

I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2013-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 10 oktober 2013, där bolagets ledning deltog. Slutrevisionsmöte med bolagsledningen ägde rum den 13 februari 2014.

Årets granskning inom koncernen har bland annat omfattat underhållsplanering, förmedling av lägenheter, program för delaktighet för personer med funktionshinder samt intern kontroll i investeringsprojekt.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet från revisionskontoret har varit Stefan Rydberg.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Underhållsplanering i stadens bolag

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur ett antal bolag planerar, genomför och följer upp sitt underhåll av fastigheter och anläggningar. De bolag som ingått i granskningen är AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Stadsholmen (granskningen av dessa bolag har utförts av konsult) samt Micasa Fastigheter AB, Stockholms Hamn AB samt SISAB.

Detta är en uppföljning av de granskningar som genomfördes 2006 och 2007 då det bl.a. framkom att några av bolagen hade ett eftersatt underhåll.

Iakttagelser

När det gäller bostadsbolagen har underhållssituationen sedan föregående granskning förändrats markant, främst till följd av

Stimulans för Stockholm, som under åren 2009-2012 tillfört bolagen nära 8 mdkr varav ca 40 procent gått till underhåll. Underhållskostnaden har ökat under denna period med i genomsnitt ca 60-80 procent per kvm för de olika bolagen. Inget av bostadsbolagen uppger att man har något eftersatt underhåll. Även för övriga tre granskade bolag har underhållssituationen förbättrats jämfört med föregående granskning.

Informationen i årsredovisningarna hos bostadsbolagen om fastighetsbeståndet är emellertid ofta fortfarande bristfällig. Det gäller bl.a. beståndets åldersstruktur, skick och underhållsbehov.

I granskningen har också framkommit att jämförelser med andra bolag (benchmarking, nyckeltal etc.) av underhållskostnader för olika objekt görs i ganska begränsad utsträckning. Samarbetet mellan bostadsbolagen i underhållsfrågor är också fortfarande begränsat, även om det under senare år ökat till följd av den omstrukturering av fastighetsbeståndet mellan bolagen som aviserats.

För några av bolagen beslutar styrelsen om underhållsplanen. Även om styrelserna beslutar om underhållsplanerna bör de också fastställa en underhållsstrategi som bolagen kan följa i det löpande arbetet.

När det gäller gränstragningen mellan investeringar och underhåll har alla bolag ett internt regelverk till stöd för denna klassificering. Uppföljningen av regelverken förefaller vara väl organiserad i de granskade bolagen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

För samtliga bolag är bedömningen att dessa har en väl fungerande löpande planering av underhållet. Två av bolagen, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem har nyligen infört en ambitiös och väl dokumenterad planeringsprocess i flera steg. Om den får genomslag i bolagen skapas goda förutsättningar för en ytterligare effektivisering av underhållsplaneringen.

Den samlade bedömningen är också att underhållsplanerna genomförs i mycket hög grad och att avvikelserna i regel har rimliga förklaringar. Ett undantag är Micasa Fastighets AB där fastighetsunderhållet inte helt genomförts enligt planerna, som orsak anges att planeringsprocessen tar lång tid.

Förbättringsområden finns när det gäller information i årsredovisningen, jämförelser med andra bolag (benchmarking, nyckeltal etc.) samt att styrelserna blir mer aktiva genom att besluta om underhållsstrategier.

Förmedling av lägenheter

I oktober 2009 tecknades ”Överenskommelse om förmedling av lägenheter” och ”Överenskommelse om samordning av bostadsbolagens internköer” mellan Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem. Till överenskommelserna finns bilagt ”Riktlinjer vid anvisning och uthyrning av försökslägenheter och träningslägenheter” och ”Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst”. Överenskommelserna trädde i kraft 1 januari 2010.

Utgångspunkt för de två överenskommelserna är bland annat att bostadsbolagen ska verka för att främja en god rörlighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga gemensamma regler. Bostadsförmedlingen ska förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid det vill säga till den som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav. Huvudregeln innebär att samtliga bostadsbolagens lägenheter som är lediga för förmedling förmedlas genom bostadsförmedlingen om inte annat framgår av ägardirektiv till bostadsbolagen. Alla lägenheter som lämnas till bostadsförmedlingen från bolagen provas först om de är lämpliga som förtur.

Revisionskontoret har granskat hur bostadsbolagen tillämpar överenskommelsen vid förmedling av lägenheter. Ett antal förmedlingar genomförda under 2013 har granskats.

När det gäller AB Familjebostäder genomför bolaget kontroller av att beslutade regler tillämpas. Bolagets Internkontrollplan för 2013 innehåller bl.a. att uthyrningsverksamheten ska kontrolleras. Stickprovskontroll av handlingar omfattande ca 5 procent av omsatta lägenheter 2013 har genomförts av bolaget. Kontrollerna visar att bolaget följer beslutade regler avseende lägenhetsförmedling.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

De förmedlingar som granskats visar att bolaget följer beslutade regler och arbetar på ett tillfredsställande sätt med förmedling av lägenheter. För Svenska Bostäder AB och AB Stockholmshem rekommenderas att en plan för kontroll av att beslutade regler följs

bör tas fram av bolagen. Den bör ange när kontroller ska ske, vad som ska kontrolleras, vem som ska ansvara för kontrollen och hur kontrollerna ska dokumenteras.

Program för delaktighet för personer med funktionshinder

Fullmäktige antog år 2011 ett reviderat program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Enligt budget 2013 ska nämnder och bolagsstyrelser i sina verksamhetsplaner besluta om vilka tre relevanta aktiviteter per delmål de ska prioritera för att bidra till att målen i stadens program uppfylls. Revisionskontoret har granskat hur SISAB samt Micasa Fastigheter AB arbetar med det nya programmet och bidrar till måluppfyllelse.

SISAB har i budget 2013 valt ut två av sju mål i programmet och till dessa formulerat en indikator och en aktivitet. Micasa Fastigheter AB redovisar 16 aktiviteter inom de sju målen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

När det gäller SISAB är bedömningen att bolaget kan utveckla sitt arbete utifrån fullmäktiges nya program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning och se över aktiviteter utifrån de mål som är relevanta för bolaget. För Micasa Fastigheter AB är bedömningen att bolaget har genomfört kommunfullmäktiges uppdrag att ta fram aktiviteter till "Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning". Programmet är förhållandevis nytt och revisionskontoret anser att bolaget behöver fortsätta arbetet med att förankra programmet och att utveckla uppföljningen och rapporteringen av de utvalda aktiviteterna.

Intern kontroll i investeringsprojekt

En granskning har genomförts vid Stockholm Vatten med syftet att bedöma om bolaget har en god styrning och kontroll vad gäller investeringsprojekt och arbetar aktivt för att förebygga och upptäcka oegentligheter. Granskningen har avgränsats till bolagets förebyggande arbete mot oegentligheter samt till de kontrollmoment som bedöms som särskilt riskfyllda, till exempel hantering av leverantörsfakturor. Två projekt har ingått i granskningen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget i huvudsak har en god styrning och kontroll vad gäller investeringsprojekt. Brister finns dock i den övergripande kontrollmiljön för att förebygga och upptäcka oegentligheter bland annat vad gäller uppföljningen av bygglädares arbetsuppgifter och att bolaget inte har beaktat riskerna som är förknippade med att det finns få aktörer i branschen och att det därmed kan finnas risk för att projektledare och bygglädares har starka bindningar till varandra.

Övriga fördjupade granskningar

Utöver dessa granskningar har ett antal övriga fördjupade granskningar genomförts, vilka redovisas i respektive dotterbolags Granskningspromemoria.

Grundläggande granskning

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

Vad gäller SISAB kan dock bolaget förtydliga och dokumentera sin risk- och väsentlighetsanalys över bolagets väsentliga processer som grund för internkontrollplanen. När det gäller Stockholms Hamn AB bör bolaget återredovisa resultatet av genomförda kontroller utifrån internkontrollplanen till styrelsen.

Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

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

Koncernstyrelsen behandlade den 10 juni och den 14 oktober 2013 ärenden angående prognos 2013:1 inklusive resultat per 2013-04-30 resp. prognos 2013:2 inklusive resultat per 2013-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB. I ärendena redovisas dotterbolagens prognoser med förklaringar till avvikelser gentemot fullmäktiges och koncernstyrelsens resultatkrav samt koncernledningens synpunkter och kommentarer. Prognos 2013:1 uppgick till 603 mnkr för koncernen och prognos 2013:2 uppgick till 1 075 mnkr avseende resultat efter finansnetto. Bokslutet för koncernen uppgick till 1 341 mnkr.

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 sammanfattande bedömning

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. Några avvikelser finns, bl.a när det gäller bostadsbolagen och målet om bostadsbyggandet som inte uppnås helt.