



Stockholms
stad

4

Gransknings- promemoria 2013

AB Stockholmshem

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 3, 2014

Dnr 3.1-2-4/2014

2014-02-06

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelser 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>	1
<i>Förmedling av lägenheter</i>	2
Grundläggande granskning	4
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	4
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	4
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	6
<i>Bidra till nyproduktion av nya bostäder</i>	6
<i>Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service</i>	7
<i>Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd</i>	7

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 22 maj 2013. Vid planeringsmöte den 13 juni 2013 avseende Stockholmshem informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag som revisionskontoret fått. Den auktoriserade revisorn presenterade sin planeringspromemoria. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av den auktoriserade revisorns granskning av internkontroll och av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 4 oktober 2013.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 6 februari 2014.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets arbete med planering, genomförande och uppföljning av underhåll av fastigheter. Granskning har även gjorts av rutiner och underlag vid förmedling av lägenheter.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet har varit Hans Classon vid revisionskontoret.

Bolaget har kontrollerat fakta i granskningspromemorian.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Underhållsplanering

Revisionskontoret har med hjälp av konsult genomfört en granskning av hur bolaget planerar, genomför och följer upp sitt underhåll av fastigheter. Resultatet av granskningen finns dokumenterat i en rapport.

Revisionskontoret vill särskilt framhålla följande med anledning av rapporten:

- Bolagets ledningsgrupp har under våren 2013 formulerat en utförlig underhållsstrategi för 2014-2016. Styrelsen har dock inte fattat beslut om underhållsstrategin.
- Samarbetet med de övriga bostadsbolagen i staden kan utvecklas på underhållsområdet, exempelvis när det gäller tekniska aspekter på utförande och frågor om inköp.
- Underhållsplanen har ett långsiktigt perspektiv och visar ett tids- och prissatt underhållsbehov för olika byggnadsdelar upp till 30 år och den följs upp löpande både vad avser genomförande och ekonomi. Uppföljningen redovisas också i tertialrapporterna.
- Ett nytt system för underhållsplanering har införts under 2013 där syftet bland annat är att tydliggöra beställarrollen.
- Det finns ett internt regelverk för klassificering av vad som ska bokföras som kostnad respektive investering. Fördelning av vad som ska betraktas som kostnad respektive investering görs i samband med att underhållsplanen upprättas.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolaget arbetar på ett tillfredsställande sätt med planering, genomförande och uppföljning av underhållet av sina fastigheter.

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 prövas först om de är lämpliga som förtur.

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

Ett tillämpningsråd finns där förmedlingsansvariga, uthyrare och samordnare från bostadsbolagen samt ansvariga från bostadsförmedlingen träffas fyra gånger per år. Till rådet är knutet en styrgrupp som fattar beslut om exempelvis komplettering och tolkning av reglerna för godkännande av hyresgäst.

Vid ombyggnader evakueras hyresgäster till lägenheter inom det egna beståndet. Hyresgästen måste flytta tillbaka till egen lägenhet. Undantag kan t.ex. göras om hyresgästen är funktionshindrad. Vid evakueringar tecknas korttidskontrakt. Bolaget har anlitat bostadsförmedlingen vid evakueringar någon enstaka gång.

För godkännande av hyresgäst gör bolaget kontroller av inkomst, tar referenser från tidigare boende och kontrollerar om betalningsanmärkningar eller skulder finns som är relaterade till tidigare boende. Ingen inkomstprövning görs dock om hyran för den nya lägenheten ökar med mindre än 2 tkr och förmedlingen gäller internkön.

Förmedling av ungdomslägenheter görs till personer mellan 18 och 26 år. Lägenheterna förmedlas direkt till bostadskön. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå till 25-åringar fördelas bostadsbolagens ungdomslägenheter efter ålder enligt ett rullande schema. Lägenheterna fördelas också utifrån om de ligger i innerstaden, närförort eller ytterstaden. Stockholmshem förmedlar sina ungdomslägenheter med kontrakt som gäller viss tid och med avstående av besittningsskydd. Kontrakten gäller i högst fyra år.

Gemensamma utbildningar avseende tolkning av regelverket genomförs av bostadsbolagen.

Bolaget genomför kontroller av att beslutade regler tillämpas.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning
De förmedlingar som revisionskontoret granskat visar att bolaget följer beslutade regler och arbetar på ett tillfredsställande sätt med förmedling av lägenheter.

En plan för kontroll av att beslutade regler följs bör tas fram av bolaget. Den bör ange när kontroller ska ske, vad som ska kontrolleras, vem som ska ansvara för kontrollen och hur kontrollerna ska dokumenteras.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

Bolagets internkontroll granskas med inriktning på den risk- och väsentlighetsanalys som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Bolaget upprättade i april 2013 en internkontrollplan för 2013. Planen har godkänts av styrelsen. I mars 2013 avrapporterades resultatet av internkontrollgranskningen 2012. De granskningar som skulle genomföras under 2013 avser bland annat:

- Lönehantering
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Processarbetet inom Stockholmshem

Alla kontroller enligt planen är genomförda enligt bolaget. Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Resultatet av granskningarna kommer att redovisas vid styrelsens sammanträde i mars.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2013 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats.

Resultat efter finansnetto

KF s budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
75	75	75	108

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapporterna prognostiserar bolaget ett resultat på 75 mnkr exklusive reavinster.

Bokslutet för 2013 uppvisar ett resultat om 108 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras av lägre kostnader för underhåll.

Investeringar

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 726	1 600	1 500	1 414

Budget för investeringar 2013 uppgår till 1 726 mnkr. I tertialrapport 1 prognostiserades investeringarna till 1 600 mnkr för 2013. Avvikelsen förklarades av att ett större projekt överklagats till mark- och miljödomstolen. I tertialrapport 2 justerades prognosen till 1 500 mnkr på grund av ytterligare förskjutningar i ombyggnadsprojekt.

Bokslutet för 2013 uppgår till 1 414 mnkr vilket är 312 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av att flera större nyproduktionsprojekt blivit förskjutna i tiden som en följd av överklaganden.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

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 och för bolagen också ägardirektiv. 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 och aktiviteter kopplade till fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv. Rapportering av statusen för fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb.

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator och aktiviteter kopplade till bolagets ägardirektiv, att mål och aktiviteter följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 21 indikatorer. För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Årsmålen redovisas i ILS-webb samt i bolagets budget som är antagen av styrelsen. Revisionskontoret kan notera att bolaget även har antagit egna bolagsspecifika indikatorer med årsmål.

I enlighet med moderbolagets anvisningar har bolaget redovisat måluppfyllelsegraden för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Årsmålen för dessa indikatorer bedömdes i huvudsak uppnås. Antal påbörjade bostäder bedömdes dock uppgå till 415 jämfört med årsmålet på 525.

För verksamhetsåret 2013 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för fem indikatorer. Årsmålet för nettotillskott av studentbostäder har inte uppnåtts. För övriga fyra har årsmålen delvis uppfyllts. För samtliga årsmål som inte uppnåtts har förklaring lämnats.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget i stort har uppnått årsmålen för kommunfullmäktiges indikatorer och att bolaget bidrar till att kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

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

Bidra till nyproduktion av nya bostäder

Totalt har under 2013 påbörjats 677 bostäder. Stora bostadsprojekt har byggstartats i Norra Djurgårdsstaden, Årstadal och Solberga. Vid årsskiftet uppgick bolagets projektportfölj till cirka 3 000 lägenheter.

Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service

Under året har bolagets nya kund- och fastighetsnära organisation verkställt. Bakgrunden till förändringarna är vikande kundnöjdhet, högre avkastningskrav från ägaren och förändrat fastighetsbestånd. Det fortsatta förändringsarbetet kommer att utgå från de genomgångar av bolagets kärnprocesser som utförts under 2013.

Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd

Bolaget har under 2013 arbetat med olika projektidéer för nya studentbostäder och deltagit i arbetet med en studentbostadsmässa som hålls 2017. Projektidéerna utvecklas inom pågående projekt, på egenägd mark, på oexploaterad mark och genom omvandling av oanvända kontorsfastigheter eller samarbeten med andra fastighetsutvecklare.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.