



Stockholms
stad

Gransknings- promemoria 2014

AB Familjebostäder

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 2, 2015

Dnr 3.1.2-3/2015

2015-02-09

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>Förtroendekänsliga områden</i>	1
<i>Kommunfullmäktiges mål om insamling av matavfall</i>	2
<i>Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning</i>	3
Grundläggande granskning	5
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	5
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	5
<i>Uppföljning av ägardirektiv</i>	7
<i>Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd</i>	8
<i>Bidra till nyproduktion av nya bostäder</i>	8

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 20 maj 2014. Vid planeringsmöte den 10 juni 2014 avseende Familjebostäder 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 6 oktober 2014.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 9 februari 2015.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets arbete med att ge sina hyresgäster tillgång till sortering av matavfall samt hur bolaget arbetar med tillgänglighetsanpassningar i sina lokaler och boenden. Granskning har även gjorts av förtroendekänsliga områden såsom bisysslor, representation och konferenser.

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

Bolaget har kontrollerat fakta i granskningspromemorian.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Förtroendekänsliga områden

En substansgranskning inom områdena representation, resor och konferenser samt bisysslor har genomförts. Syftet med granskningen var att bedöma om det finns en god intern kontroll inom

dessa områden och om gällande regler inom bolaget och staden följs.

Bolaget har en resepolicy som är beslutad av styrelsen. Riktlinjer och rutiner till policyn utarbetas för närvarande och beräknas att bli godkända av styrelsen under våren. I övrigt finns bland annat riktlinjer rörande mutor och representation samt handlingsplan mot mutor som också är beslutade av styrelsen.

Vid nyanställning ska den anställde ange om bisyssla finns eller ej. I övrigt kräver bolaget in uppgift av den anställde om bisyssla finns eller ej. Detta görs en gång per år. Det genomförs ingen kontroll mot bolagsverket för de anställda som uppgett att bisyssla inte finns. Revisionskontoret rekommenderar bolaget att en gång per år göra stickprov på ett antal anställda som anmält att de inte innehar bisyssla. Kontroll kan ske mot bolagsverket.

Revisionskontoret rekommenderar vidare att bolaget upprättar rutiner som säkerställer att kontroll finns över att samtliga anställda lämnar blankett om bisyssla.

Granskningen av fakturor avseende representation, konferenser och resor visade att underlag i form av deltagarlista, program och syfte fanns till samtliga fakturor.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget i stort har en fungerande intern kontroll avseende de granskade områdena. Rutiner för inhämtande av uppgift om bisyssla och kontroll av dessa uppgifter kan dock förbättras.

Kommunfullmäktiges mål om insamling av matavfall

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2012 att staden ska höja ambitionen när det gäller matavfallsinsamling. Målet är att 50 procent av matavfallet ska samlas in till år 2018, vilket framgår av handlingsplanen för ökad insamling av matavfall. Enligt ägardirektiv 2014 ska bolaget aktivt bidra till att staden når målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018.

Stadens handlingsplan för ökad insamling av matavfall anger också att 83 procent av de kommunala bolagens hyresgäster vid utgången av år 2018 ska ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Vid halvårsskiftet 2014 hade 50 procent av bolagets hyresgäster möjlighet att sortera sitt avfall.

Ett försök med optisk sortering av matavfall har genomförts bland 2 800 hushåll hos Familjebostäder och Stockholms hem. Syftet med försöket var att öka kunskapen om hur utsortering av matavfall med efterföljande optisk sortering kan införas och fungera i Stockholm som ett komplement till övriga insamlingsmetoder. Utsortering av matavfall med efterföljande optisk sortering innebär att de boende sorterar avfallet i olika färgade plastpåsar, en för matavfall och en för restavfall. De boende kastar alla påsar i samma sopnedkast. I sorteringsanläggningen sorteras påsarna maskinellt genom optik som avläser påsens färg. Totalt deltog 84 % av hushållen i de aktuella områdena.

Bolagets ledning har under 2014 fattat beslut om inriktning för arbetet med matavfallsinsamling 2014-2018. Inriktningen beslutades enligt följande:

- Nyttjandegraden på Familjebostädernas befintliga insamlingssystem för matavfall ska optimeras.
- I nyproduktion och ombyggnation ska insamlingssystem för matavfall införas som standard.
- Tilläggsinvestering görs preliminärt för utbyggnad av matavfallssystem under 2015.

För att stimulera sortering av matavfall inledde bolaget under hösten 2013 ett pilotprojekt för att få fler hyresgäster att sortera matavfall. Cirka 500 hyresgäster i Bandhagen bjöds in till tävlingen "Matavfallskampen". Mängden insamlat matavfall tredubblades. En slutredovisning av "Matavfallskampen" redovisades till styrelsen i maj 2014.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget arbetar på ett aktivt sätt med åtgärder för att ge sina hyresgäster tillgång till sortering av matavfall.

Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Kommunfullmäktiges program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning antogs av Kf 2011-06-13 och gäller för perioden 2011-2016. Programmet omfattar sju målområden. I fullmäktiges budget för 2014 framgår att samtliga nämnder och styrelser i sin Verksamhetsplan ska besluta om tre viktiga aktiviteter

per relevant mål som ska prioriteras för att bidra till måluppfyllelsen i programmet.

Syftet med granskningen är, utifrån programmets mål, att bedöma hur bolaget arbetar med att bidra till att dessa mål uppfylls.

Bolaget berörs av fem av målen enligt fullmäktiges program och inom dessa har bolaget fastställt prioriterade aktiviteter. Dessa är:

- Mål 1: Alla ska kunna förflytta sig, vistas i och använda Stockholms stads inne- och utemiljö. Här anges sex aktiviteter. Tre är genomförda.
- Mål 2: Alla ska kunna få information och kommunicera utifrån sina förutsättningar. Här anges två aktiviteter.
- Mål 3: Alla ska bemötas med kunskap och respekt och själva vara med och bestämma i frågor som berör honom eller henne. Här anges en aktivitet.
- Mål 5: Allas arbetsförmåga ska tas tillvara. Här anges en aktivitet.
- Mål 6: Alla ska ha en bostad som är anpassad efter individens behov. Här anges fyra aktiviteter.

Bolaget har en strategigrupp för tillgänglighet som har till uppgift att samordna, omvärldsbevaka, förmedla tips och förslag till lösningar för ökad tillgänglighet/kvarboendemöjlighet, följa upp tillgänglighetsarbetet samt föreslå förändringar i framtagna byggstandards. I strategigruppen finns representanter från respektive avdelning/enhet som berörs av något målområde.

Vid planering av nyproduktion, ombyggnad och underhållsåtgärder ska alltid tas hänsyn till hur tillgängligheten kan förbättras. Enkla hinder ska åtgärdas för att förbättra tillgänglighet och möjlighet till kvarboende.

Bolaget har under 2014 tillsammans med Stockholmshem och Svenska Bostäder träffat Bostadsförmedlingen för att undersöka vilken information som är mest efterfrågad samt hur tillgänglighetsinformation skulle kunna redovisas för de bostadssökande på ett för bolagen gemensamt sätt. Arbetet fortsätter 2015.

En kombinerad bemötande- och insiktsutbildning har genomförts under 2014 och planeras även för 2015.

En tillgänglighetssida på intranätet är under framtagande för att internt underlätta arbetet och sprida kunskap.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har genomfört fullmäktiges uppdrag att ta fram aktiviteter till "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning". Bolaget arbetar aktivt med att bidra till att målen i programmet uppfylls.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

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

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i december 2013 en internkontrollplan för 2014. De granskningar som skulle genomföras under 2014 avser bland annat:

- Upphandlingsverksamhet/avtalsutformning
- Lönehantering
- Uthyrningsverksamheten

Samtliga kontroller har genomförts. En del mindre avvikelser har konstaterats i de genomförda kontrollerna. Alla avvikelser återkopplas till berörda handläggare. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2014 rapporteras vid styrelsens sammanträde 2015 som äger rum i februari.

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 2014 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
304	305	297	306

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget är 304 mnr.

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på 305 mnr exklusive reavinster och i tertialrapport 2 ett resultat på 297 mnr. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelserna mellan tertialrapport 2 och budget uppgavs vara lägre intäkter på grund av fastighetsförsäljningar.

Bokslutet för 2014 uppvisar ett resultat efter finansnetto och exklusive reavinster om 306 mnr.

Investeringar

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
799	813	739	664

Avvikelsen mellan budget och bokslut uppgår till 135 mnr som förklaras av förseningar i nybyggnation.

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 delvis uppnås. Bolaget ska bygga 500 lägenheter årligen men bedömde att under 2014 kommer inga lägenheter att byggstarta. Den främsta orsaken till detta är de förseningar som skett i Årstastråket då inga byggnationer tillåtit under tiden tvärbanan varit avstängd.

För verksamhetsåret 2014 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för fyra indikatorer. Årsmålen för antal påbörjade bostäder, antal färdigställda studentlägenheter, antal påbörjade hyresrätter och antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm" har inte uppnåtts. För samtliga årsmål som inte uppnåtts har förklaring lämnats.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

Uppföljning av ägardirektiv

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

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

Bolaget arbetar med att skapa studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Under 2014 har inga nya studentlägenheter färdigställts vilket innebär att målet om 100 studentlägenheter inte uppnåtts.

Bidra till nyproduktion av nya bostäder

Under 2014 har inte något projekt påbörjats varför målet om påbörjande av 500 lägenheter inte uppnåtts. Detta beror främst på de förseningar som skett i Årstastråket då inga byggnationer tillåtits under tiden tvärbanan varit avstängd.

Familjebostäder har för närvarande ca 3 100 lägenheter i sin projektportfölj, varav 570 studentlägenheter, som planeras bli färdigställda under perioden 2015-2019.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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