

# Gransknings- promemoria 2015

## AB Familjebostäder

Granskningspromemoria  
från Stadsrevisionen

Nr 2, 2016

Dnr3.1.2-4 /2016

2016-02-05

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

<b>Redogörelse för granskningens planering och genomförande</b>	<b>1</b>
<b>Redogörelse för granskningsresultatet</b>	<b>1</b>
Fördjupad granskning	1
<i>Stadens bostadsbyggande</i>	1
<i>Planering och byggande av studentbostäder</i>	3
<i>Avtalshantering</i>	4
<i>Kommunfullmäktiges program "Kultur i ögonhöjd"</i>	5
<i>Elanvändning</i>	5
Grundläggande granskning	6
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	6
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	7
<i>Uppföljning av ägardirektiv</i>	9
<i>Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet</i>	9
<i>Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende</i>	9



## **Redogörelse för granskningens planering och genomförande**

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 13 april 2015. Vid planeringsmöte den 9 juni 2015 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 30 september 2015.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 5 februari 2016.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets uppföljning och kontroll av ingångna avtal och hur bolaget implementerat av kommunfullmäktige antagna kulturprogrammet ”Kultur i ögonhöjd”. Granskning har också gjorts av bolagets arbete för minskad elanvändning.

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

Bolaget har kontrollerat fakta i granskningspromemorian.

## **Redogörelse för granskningsresultatet**

### **Fördjupad granskning**

#### **Stadens bostadsbyggande Revisionsrapport nr 1, 2016**

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av om granskade nämnder och styrelser har en tillräcklig samordning, styrning och kontroll vad gäller byggande av bostäder utifrån kommun-

fullmäktiges mål om 140 000 bostäder till år 2030. Granskningen har avgränsats till perioden 2014-2020 som avser delmålet om 40 000 bostäder. I granskningen ingick kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Den sammanfattande bedömningen är att granskade nämnder och styrelser har förutsättningar för en god kontroll avseende samordning och styrning vad gäller bostadsbyggandet. Staden arbetar på ett strukturerat sätt med att samordna de bostadplaner som finns i Stockholm. Stadens nya organisation för ökad styrning av bostadsbyggandet ger tydlighet i att bostadsbyggandet är prioriterat i staden.

Familjebostäder har totalt cirka 4 750 bostäder i planerade byggstarter samt 2 500 bostäder i idéstadiet. Bolagets målsättning för perioden 2014-2020 är att påbörja cirka 5 000 bostäder. Det innebär att bolagets projektportfölj är i nivå med periodens målsättning till 2020. Det är dock inte troligt att alla projekt som redovisas i portföljen blir av enligt satt tidplan. Enligt stadens uppskattningar behövs ett överskott om cirka 40 procent i planer för att nå uppsatta mål för påbörjade bostäder.

I budget och ägardirektiv finns otydligheter som gör det svårare för stadens bostadsbolag att planera. Det är viktigt att bolagen ges bra förutsättningar för sitt långsiktiga planerande.

På AB Familjebostäders styrelsemöten redovisas uppföljning av bolagets olika projekt i samband med att bolagets resultat rapporteras. Dock saknas en sammanställd lägesrapportering över måluppföljningen avseende bostadsuppdraget, för året och perioden till 2020.

För att klara bostadsmålet krävs en fortsatt upptrappning de närmaste åren. Stadens bostadsbolag bör öka takten i sin nyproduktion för att klara av bostadsuppdraget. Dessutom måste byggherrarna påbörja flertalet av de projekt som vunnit laga kraft.

Utifrån genomförd granskning lämnas följande rekommendationer.

- Styrelsen för AB Familjebostäder bör tillse att en lägesredovisning med prognoser avseende bostadsuppdraget för perioden 2014-2020 lämnas vid styrelsemöten.

- Styrelsen för AB Familjebostäder bör öka nyproduktionen i bolaget för att nå uppsatta bostadsmål.

## **Planering och byggande av studentbostäder**

### **Revisionsrapport nr 10, 2015**

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av om staden har en planering och ett byggande som säkerställer att fullmäktiges mål för studentbostäder uppnås. I granskningen ingick kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholm Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Under 2015 har stadsledningskontoret bildat grupperingar för särskild samordning för bostadsmålet 2015. Genom den nya organisationen finns en tydlighet att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via styrgruppen och genomförandegruppen. Styrgruppen styr aktivt mot målen och genomförandegruppen arbetar för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen. Genomförandegruppen har en aktiv uppföljning via löpande kontakter med berörda parter, bl.a. byggherrar. Gruppen har god kontroll på prognoserna på kort och längre sikt. Aktuell prognos för utfallet 2013 – 2017 är 4 821 bostäder. Osäkerhetsfaktorer finns eftersom det finns risk att projekt kan försenas.

Enligt stadens redovisning har AB Familjebostäder för åren 2013-2014 endast färdigställt 2 studentbostäder. Under 2015 har bolaget inte färdigställt några studentbostäder att jämföra med årsmålet för 2015 som var 200. När det gäller perioden 2016-2017 framgår av den planering staden redovisar att bolaget kommer att färdigställa 90 studentbostäder. För perioden 2018 och framåt finns ytterligare projekt i bolagets planering motsvarande ca 900 studentbostäder.

### **Revisionskontorets sammanfattande bedömning**

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att staden har en god planering för att säkerställa att fullmäktiges mål om byggande av 4 100 studentbostäder uppnås för perioden, 2013-2017. AB Familjebostäder har hittills färdigställt två studentbostäder. Planeringen för 2016 och 2017 innebär dock att 90 studentbostäder kommer att färdigställas.

## **Avtalshantering**

Bolagets VD och dess styrelse har antagit stadens upphandlingspolicy och riktlinjer för direktupphandling. Bolaget har utsett en upphandlingsansvarig, som även är upphandlingschef.

I bolagets avtalsdatabas återfinns 199 avtal som fördelar sig enligt följande

- Avtal upphandlade av Familjebostäder (159 avtalsparter)
- Avtal upphandlade av staden eller SKL-Kommentus (33 avtalsområden)
- Avtal upphandlade av Husbyggnadsvaror HBV (12 avtalsområden)

Avtalen ovan utgörs främst av ramavtal. Utöver dessa avtal finns byggentreprenadsavtal, avtal från direktupphandlingar samt förnyade konkurrensutsättningar.

En stor del av bolagets egna upphandlingar, exklusive byggentreprenader, genomförs av konsultbolag.

Upphandlingsenheten bevakar seriositet under avtalsperioden och vid upphandlingstillfället.

Ansvar för uppföljning och kontroll av avtal ansvarar den som avropar för. Kontroll av leverans i form av kvalitet, kvantitet och fakturering görs.

Ett upphandlingsråd finns som bland annat har till syfte att delge information till förvaltningsorganisationen samt besluta om prioriteringar.

Efter varje genomförd upphandling och förändrat avtal informeras verksamheterna via bolagets intranät.

När det gäller hur bolaget följer upp att tecknade avtal följs är rutinen att när behov av produkt eller tjänst uppstår så kontrolleras i avtalskatalog om ramavtal finns där bolaget ingår som part.

Kontroll av att fakturerat överensstämmer med faktiskt utfört och att pris är enligt avtal sker genom att avstämning görs av aktuell beställare som godkänner. Fakturan attesteras sedan av närmaste chef.



Utifrån sammanställning från leverantörsreskontran med belopp per leverantör för perioden 1/1-30/9 – 2015 valdes fyra leverantörer av städtjänsterut och fyra konsultbolag el/vvs för granskning.

Gällande avtal fanns i samtliga fall. Stickprov har genomförts av ett antal fakturor. I samtliga fall har fakturorna kunnat stämmas av mot avtalen.

#### Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning är den interna kontrollen vad gäller bolagets uppföljning av ingångna avtal tillräcklig när det gäller kontroll av att fakturerat överensstämmer med faktiskt utfört arbete och att pris överensstämmer med avtal.

#### **Kommunfullmäktiges program ”Kultur i ögonhöjd”**

Kulturprogrammets mål 1 och 4 har inte implementerats i bolagets verksamhetsplan och följs inte upp i verksamhetsberättelsen. En handlingsplan för att säkerställa barns och ungdomars behov vad gäller främst de fysiska miljöerna där barn vistas är under framtagande. Bolagets styrelse har inte utsett en lokal samordnare.

Bolaget har deltagit vid seminarier och work-shops som kulturförvaltningen anordnat.

Vid upprustningar och utsmyckningar beaktas även barn- och ungdomsperspektivet.

En barnkonsekvensanalys har genomförts inom ramen för projekt Rinkebystråket i samverkan med stadsbyggnads- och exploateringskontoret. Ett konstpedagogiskt projekt med barn från Farstaängsskolan har genomförts vid nybyggnation i kvarteret Sandhamn i Farsta.

#### Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolagets arbete med att implementera kulturprogrammets mål sker på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen bör utse en lokal samordnare.

#### **Elanvändning**

Utfallet för bolagets elförbrukning 2015 uppgick till 22,14 kWh per kvadratmeter att jämföra med årsmålet 21,5 kWh per kvadratmeter. Utfallet för 2014 uppgick till 21,4 kWh per kvadratmeter.

För att mäta elförbrukningen i bolagets anläggningar inhämtas förbrukningssiffror från leverantören.

Bolaget håller på att arbeta fram ett system för energibesiktning i nyproduktion. Arbetet sker tillsammans med Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Vid all ny- och ombyggnadsprojektering diskuteras möjlighet till förnybar energi, till exempel solceller.  
En energiexpert har anställts under året.

Bolaget är ISO certifierat vilket innebär att vart fjärde år görs en extern revision av bolagets arbete med energieffektivisering.

Elanalys genomfördes under hösten 2014 i en nyproducerad fastighet. Syftet var att identifiera de stora elförbrukande delarna i fastigheten för att därmed se vilka besparingsmöjligheter som finns. Elanalysen resulterade i att takvärmarens styrning genomgick justering för befintligt bestånd och att i nyproducerade fastigheter begränsas utbyggnaden av takvärmare.

Pågår projekt som miljöförvaltningen har startat med syfte att se över och om möjligt skapa en enhetlig energistatistik både vad gäller förbrukningar i absoluta tal och nyckeltal.

#### Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget arbetar på ett tillfredsställande sätt för att uppnå stadens mål om elanvändning.

## 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 2014 en internkontrollplan för 2015. De granskningar som skulle genomföras under 2015 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 2015 rapporteras vid styrelsens sammanträde 2016 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 2015 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats.

#### Resultat efter finansnetto (Mnkr)

KF s budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
324	303	305	324

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget är 324 mnkr.

#### *Tertialrapport 1 och 2*

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på 303 mnkr exklusive reavinster och i tertialrapport 2 ett resultat på 305 mnkr. Avvikelsen mellan tertialrapport 2 och bokslut förklaras bland annat av lägre personalkostnader än prognostiserat.

Bokslutet för 2015 uppvisar ett resultat om 324 mnkr efter finansnetto och exklusive reavinster.

#### Investeringar (Mnkr)

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 104	886	836	651

Avvikelsen mellan tertialrapport 2 och bokslut uppgår till 185 mnkr som förklaras av förseningar i detaljplanearbeten.

### Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt fyra inriktningsmål och 25 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 23 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 och bedömde att under 2015 kommer 480 lägenheter att byggstarta.

För verksamhetsåret 2015 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för tre indikatorer. Årsmålen för antal färdigställda studentlägenheter, andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA och antal praktiktillfällen som genomförts inom stadens verksamheter genom Jobbtorg Stockholm har inte uppnåtts. 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

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

### Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet

Bolaget har påbörjat 479 lägenheter under 2015. Årsmålet uppgick till 500 lägenheter. Avvikelsen förklaras av en överklagad detaljplan. År 2015 säkrades byggrätter för totalt 1 275 lägenheter, 220 genom förvärv 1 055 genom markanvisningar från staden.

Under 2015 har dialog förts med en kollektivhusförening för att i samarbete med dem ta fram förslag på ett kollektivhusprojekt.

### Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende

Bolagets arbete med ytterstads- och demokratifrågor är koncentrerat till de geografiska områdena Rågsved, Farsta och Rinkeby.

Rinkebystråket är ett exempel på bolagets ytterstadssatsning där målet är att stärka hela Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen och mötesplatser. Planeringen har bland annat utgått från dialog med rinkebyborna. Under 2016 sker färdigställandet av stråket.

Bolagets förvaltare håller varje år träffar med de lokala hyresgästföreningarna för att diskutera boendemiljön. Informationsmöten med boende sker vid större ombyggnader.

### Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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