

Granskning enligt internkontrollplan för AB Stockholmshem 2015

1. Köp av tjänst på upphandlade ramavtal

Bolaget inköp ska följa lagen om offentlig upphandling (LOU). Det innebär att bolaget ska följa de regler som finns och att följsamhet i verksamheten även finns för de ramavtal som bolaget upphandlat och att avrop på avtalen skett på ett korrekt sätt enligt gällande turordning alternativt att det finns skäl för avsteg från turordningen.

Kontrollen genomfördes genom att stickprovsvis ta fram 50 verifikat från leverantörsreskontran, varvid kontroll gjordes att köp genomförts enligt avtal. Det kunde konstateras att samtliga köp skett enligt avtal och turordning, utom när det gällde ett köp där vi avvikit från turordningen. Vid kontroll av avvikelserna fanns goda argument till avvikelserna.

Sammantaget kunde konstateras att följsamheten är god inom bolaget.

(Ansvarig: Linus Johansson)

2. Myndighetsföreläggande (Miljöförvaltningen)

Det är viktigt att bolaget följer de normer och krav som ställs i samhället och att bolaget har en struktur för hur dessa frågor hanteras. Bolaget bör därför granska hur fastighetsägaren (bolaget) mottar ett myndighetsföreläggande, vilka rutiner som finns kring detta, vilka åtgärder som vidtas med anledning av föreläggandet samt hur återkoppling sker till berörd myndighet.

Granskningen genomfördes genom att följa ett föreläggande om radon för bolaget och hur bolaget hanterat föreläggandet. Bolaget hade genomfört åtgärder, kontrollerat effekten, och återrapporterat de nya värdena.

Vid revisionen kunde konstateras att bolaget har utvecklat rutinerna för mottagande av föreläggande, men framförallt utvecklat rutiner för mätning och uppföljning av åtgärder av radon, för bättre framtida kontroll.

Inga väsentliga avvikelser noterades.

(Ansvarig: Anna Skjöldebrand Ljung)

3. Uppföljning av vattenskador

Kostnaden för vattenskador uppgick under 2014 till drygt 20 mkr. Varje vattenskada innebär ett antal arbetsmoment som ska fungera och en kund som blivit drabbad av skadan, oavsett om kunden varit ansvarig för skadan eller inte. En vattenskada innebär normalt en torktid, eventuell tomställning av lägenheten, en försäkringsanmälan, en åtgärdandeperiod vari köp av olika tjänster på ramavtal ingår och ett eventuellt godkännande från hyresgästen av standardhöjande åtgärd samt registrering av ny hyra. I vissa fall kan även detta innebära att bolaget bör kräva ersättning av skadevållaren eller från den egna fastighetsförsäkringen.

Granskningen gjordes genom samtal med driftansvariga som ansvarar för skadehandläggningen inom Boende & Lokaler, kontroll av skadeutfall under 2015 samt

mot system att skadorna anmälts till St Erik försäkring. Hanteringen av skadorna är korrekta och debitering i de fall kunden kan anses som skadevållare sker. Någon höjning av standarden sker sällan, vilket utifrån ett affärsmässigt perspektiv kan vara att föredra när skadan belastas bolaget. Skador anmäls i enlighet med rutinerna till St Erik försäkring.

Inga väsentliga avvikelser noterades.

(Ansvarig: Svante Larsson)

4. Stockholmsshems lokaler

Stockholmsshems lokalbestånd består av 3 250 kontors-, lager- och hantverks- och butikslokaler på drygt 191 000 kvadratmeter. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. De totala intäkterna uppgick 2014 till drygt 187 mkr.

Granskningen genomfördes genom att kontrollera rutinerna i samband med omförhandling av avtal, dvs vid avtalstidens utgång före automatisk förlängning av avtalet. Det kunde konstateras att inför varje halvår/ år gör medarbetarna en genomgång om vilka avtal som ska omförhandlas och därmed sägas upp för omförhandling och till vilken tidpunkt detta ska ske. En bedömning av hyran görs genom dels den kunskap som finns och genom Datcha där marknadshyror kontinuerligt bedöms av experter. För 2014 omförhandlades ca 240 avtal, för 2015 ca 105 avtal.

Sammantaget kunde konstateras att hanteringen av omförhandling av hyreskontrakt är god. I samtalet framgick samtidigt att arbetet med omförhandling kontinuerligt förbättras i bolaget och att affärsmässigheten blir bättre.

(Ansvarig: Patrik Andersson)

5. Övergripande kontroll av boendemiljö

Stockholmshem eftersträvar att hålla en hög servicenivå för hyresgästerna och att motsvara deras förväntningar på sitt boende. Ett gott bemötande från bolagets personal och en tillgänglig kundtjänst har stor betydelse för hyresgästernas trivsel. Detsamma gäller bolagets förmåga att bibehålla en god underhållsstandard samt att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen samt i utemiljön.

Granskningen har genomförts genom att ett antal fastigheter och bostadsområden har besökts av iInterkontrollgruppen. Fastigheterna och områdena avsåg Solberga, Sätra Torg, Sätra (Eksätravägen) och Västertorp. Gruppen har bedömt områdena utifrån kontrollpunkterna ”Utemiljö/snö och isborttagning”, Allmän städning” ”Lekutrustning” och ”Informationsstruktur”. Gruppen har sedan gjort en bedömning om fastigheterna uppfyller de krav som hyresgästerna kan ställa om en god boendemiljö i dessa avseenden. På en sjugradig skala fick de fyra besökta bostadsområdena ett sammanfattande betyg mellan 4,5 och 6,5.

Sammantaget kunde gruppen konstatera att det var en god ordning inom bostadsområdena.

Stockholm, 2016-02-25

Linus Johansson

Svante Larsson

Patrik Andersson

Anna Skjöldebrand Ljung