

Gransknings- promemoria 2016

AB Stockholmshem

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 3, 2017

Dnr 3.1.2-4/2017

2017-02-03

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
Grundläggande granskning	3
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	3
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	3
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	6
<i>Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</i>	6
<i>Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet</i>	6
Bilaga 1 - Uppföljning av lämnade rekommendationer	7

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 12 april 2016. Vid planeringsmöte den 17 maj 2016 avseende AB Stockholmshem informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin Planerings-PM. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2016-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 3 oktober 2016, där bolagets ledning deltog.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte med bolagsledningen äger rum den 3 februari 2017.

Årets granskning har omfattat bl a följande:

- Skyddade personuppgifter

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

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

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Skyddade personuppgifter

Skyddade personuppgifter är Skatteverkets samlingsrubrik för de olika skyddsåtgärder som finns inom folkbokföringen. Den vanligast förekommande skyddsåtgärden är att den enskilde får sin adress skyddad genom en sekretessmarkering i folkbokföringsregistret. Sekretess gäller om det av särskild anledning kan antas att en person, eller någon närstående, kan lida skada eller men om uppgifter om personen lämnas ut enligt offentlighets- och sekretesslagens 22 kap.

Det är den enskilde som själv ansvarar för att underrätta berörda myndigheter och organisationer om att deras personuppgifter är skyddade. Myndigheter som hanterar skyddade personuppgifter ska ha rutiner som förhindrar att skyddade personuppgifter lämnas ut, av misstag eller på grund av okunskap hos personalen.

Enligt stadens policy om skyddade personuppgifter ska nämnder och bolag upprätta anvisningar om hanteringen av skyddade personuppgifter inom den egna verksamheten om så krävs utöver riktlinjerna i stadens policy. Nämnderna och bolagen ska utforma sina anvisningar utifrån en egen riskbedömning av de skyddade personuppgifter som myndigheten behandlar och konsekvensen av om dessa uppgifter lämnas ut till en obehörig person. Vidare framgår att alla nämnder och bolag som hanterar skyddade personuppgifter i verksamheten ska registrera och förvara sådana uppgifter på ett säkert och enhetligt sätt.

Iakttagelser

Bolaget har två system som hanterar hyresgästernas personuppgifter. Systemen är fastighetssystemet Fasad som är ett system för uthyrning av lägenheter, garage och p-platser samt "Hyr ut" där bostadsförmedlingens anvisade hyresgäster från bostadskön finns.

Åtkomsten till sekretessmarkerade personuppgifter i systemen och till underlag är begränsad till två användare och förvaras i låst arkiv.

Bolagets har egna anvisningar för skyddade personuppgifter.

Bolaget genomför inte uppföljningar av att regler och rutiner för hantering av skyddade personuppgifter efterlevs.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning hanterar bolaget skyddade personuppgifter på ett säkert sätt. Bedömningen baseras på att det är ett begränsat antal handläggare som har tillgång till skyddade personuppgifter. Vidare har fastighetssystemet Fasad sådan funktionalitet att risken för att skyddade personuppgifter lämnas ut av misstag är låg.

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 april 2016 en internkontrollplan för 2016. I mars 2016 redovisades rapport över genomförd granskning 2015.

De granskningar som ska genomföras under 2016 avser bland annat:

- Kontroll av bolagets ärendehanteringssystem avseende felanmälan
- Uppföljning av övervakningssystem av tekniska driftinstallationer
- Uthyrning av studentlägenheter

Vid granskningarna har inga avvikelser noterats. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2016 rapporteras vid styrelsens sammanträde i mars 2017.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret gör bedömningen att bolaget arbetar på ett systematiskt sätt med uppföljning av den interna kontrollen. Granskningar genomförs enligt internkontrollplanen. Bolaget har en årlig och strukturerad riskbedömning som fångar upp väsentliga risker. Vidare har bolaget tillräckliga kontrollaktiviteter och den interna kontrollen följs upp regelbundet.

Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående framgår bl a kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2016 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 380 mnkr.

Resultat efter finansnetto

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
380	380	380	377

Tertialrapport 2

Tertialrapport 2 visar ett prognostiserat resultat på 380 mnkr, vilket är i nivå med budget och bokslut.

Bokslut

Intäkterna uppgick till 2 283 mnkr och kostnaderna till 1 764 mnkr. För 2016 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,68 procent. Kostnaderna för uppvärmning uppgick till 235 mnkr, vilket är 27 mnkr högre än 2015. Inga realisationsvinster har redovisats under året.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
1 852	1 708	1 709	1 682

Tertialrapport 2

Avvikelsen mellan tertialrapport 2 och budget förklaras av förskjutningar i tid för projekt avseende både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. Anledningen till förseningar är överklagade detaljplaner och svårigheter att få hyresgästgodkännanden.

Bokslut

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 682 mnkr 2016, fördelat på nyproduktion 911 mnkr, ombyggnader 740 mnkr, förvärv av fastigheter 26 mnkr samt inventarier 5 mnkr. Avvikelsen mellan budget och bokslut förklaras av fördröjningar av underhållsprojekt som en följd av svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnationer.

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 26 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. 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, att målen 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 25 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 att uppnås utom när det gäller kommunfullmäktiges indikator, årlig energiproduktion baserad på solenergi. Förklaringen angavs vara att byggandet av den planerade solcellsanläggningen i Hökarängen dragit ut i tiden.

För verksamhetsåret 2016 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för tre indikatorer. Antal färdigställda studentbostäder som uppgår till 186 att jämföra med årsmålet om 279 st, årlig energiproduktion baserad på solenergi samt andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende. Andel planerade studentbostäder under årets början har efter beslut ändrats till att omvandlas till lägenheter för att täcka Stiftelsen Hotellhems behov. Vad gäller andel hyresgäster som anser att de har inflytande över sitt boende har ”vet ej svar” behandlats som nej. Detta enligt stadens instruktion.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Prognossäkerheten har varit god både vad avser resultat och investeringar. 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

Uppföljningen av ägardirektiven ingår i ILS-rapporteringen. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat följande ägardirektiv.

Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

Bolaget har tecknat ett nytt avtal om boendeflytande med Hyresgästföreningen. Avtalet gäller från 1 januari 2016.

Av avtalet framgår bland annat att bolaget ska erbjuda hyresgästerna minst 2-3 olika upprustningsnivåer av vilka en nivå endast ska bestå av en basnivå. Detta för att ge de boende en möjlighet att påverka omfattningen av upprustningen. Bolaget ska därutöver också ge utrymme för tillval alternativt frånval samt färgval och materialval.

Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet

Under 2016 har bolaget bland annat genomfört följande aktiviteter med syfte att effektivisera energianvändningen i bostadsbeståndet:

- Utbyggnad av ett överordnat styr- och övervakningssystem. Är ett flerårsprojekt som ska leda till lägre energiförbrukning och högre grad av driftövervakning.
- Påbörjat arbetet med att installera en stor värmepumpsanläggning i Hökarängen.
- Projekt med solceller har genomförts ibland annat Hökarängen.
- Genomlyst roller och ansvar samt dokumenterat energiprocessen i bolaget.

Total minskning under 2016 har varit 0,3 Kwh/kvm. Målsättningen för bolaget är satt till 165 Kwh/kvm för 2017. Bolaget har gjort om i beslutsprocessen för enklare energibesparade investeringar inför 2017, för att dessa på tydligare sätt ska prioriteras.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

