



Gransknings- promemoria 2018 AB Stockholmshem

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 3, 2019

Dnr: 3.1.4-3/2019

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad 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 bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, www.stockholm.se/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Innehåll

1.	Planering och genomförande	1
2.	Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1	Intern kontroll	1
2.2	Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	5
3.	Uppföljning av tidigare års granskningar	8

1. Planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte i april 2018. Under året har följande möten genomförts:

- Vid planeringsmöte i maj informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin Planerings-PM.
- Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2018-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte, där bolagets ledning deltog.
- Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämning av genomförda granskningar.

Årets granskning har enligt fastställd granskningsplanering omfattat att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

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

2. Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår i vilken utsträckning arbetet är integrerat i organisationen, i system och det löpande arbetet samt om bolaget utvärderar och följer upp den interna kontrollen.

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att inga väsentliga brister har noterats.

Arbetet med den interna kontrollen är integrerat i organisation, system och det löpande arbetet. Bolaget har en årlig riskbedömning som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras. Utifrån denna har en plan för intern kontroll upprättats. Bolaget följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet. Kontroller enligt den interna kontrollplanen har genomförts under året och de avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i april 2018 en internkontrollplan för 2018. De granskningar som skulle genomföras under 2018 avser bland annat:

- Avtalsrutiner-besiktningsskontroll
- Konteringsrutiner

Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2018 rapporteras vid styrelsens sammanträde i mars 2019.

2.1.1 Förtroendekänsliga området

Revisionskontoret har genomfört en granskning av delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget. De delar som har varit föremål för granskningen är följande: representation, resor och konferenser samt bisysslor.

Syftet med granskningen var att bedöma om bolaget har ett förebyggande arbete och en tillräcklig kontroll av transaktioner inom det förtroendekänsliga området. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att utreda om bolagsledningen och övriga anställda följer gällande regler för representation, resor och konferenser. För bisysslor har granskning skett av om bolaget har rutiner för att kontrollera dessa.

lakttagelser

Bolagets förebyggande arbete

Förtroendekänsliga områden finns med i bolagets väsentlighets- och riskanalys. Kontroll av att stadens riktlinjer om mutor och representation efterlevs finns inte upptaget i internkontrollplanen för 2018.

Personalen informeras om gällande regler för representation och resor/konferenser via bolagets intranät och vid arbetsplatsträffar.

Nyanställd personal informeras i samband med att introduktion för dessa genomförs.

Extrakontroll av konton förtroendekänsliga poster görs av ekonomiavdelningen. Det kontrolleras att program, syfte/ändamål och deltagarförteckning finns. Saknas något av detta ska komplettering ske innan utbetalning kan göras.

Resor/konferenser-regler och rutiner

Av bolagets policy för resor i arbetet (godkänd av styrelsen april 2018) framgår bl.a. att bolagets anställda ska resa bara när det är nödvändigt och att tjänsteresor ersätts i så stor utsträckning som möjligt med telefon, video- och webbkonferenser. Riktlinjer till policyn har inte tagits fram eftersom bolaget anser att policyn är tillräckligt detaljerad.

Omfattning på resor och konferenser t o m 2018-10-31

Konton	Kostnader, tkr
5810 Biljetter, resor	163
5811 Taxiresor	Ingår ovan
5830 Kost och logi	112
5832 Kost och logi i utlandet	Ingår ovan
7612 Konferenser, interna	1 289
Totalt	1 564

I granskningen har 11 verifikationer valts ut för kontroll.

Resultatet av granskningen visar att till samtliga granskade poster finns underlag som innebär att resan/konferensen är redovisad i enlighet med bolagets regler.

Representation-regler och rutiner

Bolagets styrelse har antagit Stockholms Stads riktlinjer om mutor och representation.

Omfattning på representation t o m 2018-10-31

Konton	Kostnader, tkr
6071 Representation avdragsgill	43
6072 Representation, ej avdragsgill	95
7631 Personalrepresentation, avdragsgill	43
7632 Personalrepresentation, ej avdragsgill	505
Totalt	686

I granskningen har 17 verifikationer valts ut för kontroll.

Resultatet av granskningen visar att till samtliga granskade poster finns underlag som innebär att representationen är redovisad i enlighet med bolagets regler.

Bisysslor-regler och rutiner

Av bolagets regler framgår att alla anställda ska lämna uppgift om eventuella bisysslor. En blankett skickas ut vartannat år till samtliga anställda. Nyanställda får vid anställningens början fylla i blanketten. Om den anställde inte innehar bisyssla ska detta också anmälas. På bolagets intranät redovisas de regler som gäller för bisysslor.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att AB Stockholmshem bedriver ett förebyggande arbete och har en tillräcklig kontroll av transaktioner inom förtroendekänsliga områden.

2.1.2 Förmedling av lägenheter

Bolaget arbetar aktivt med att utreda oriktiga andrahandsuthyrningar och friställer flertal lägenheter till följd av detta.

Kontroller av andrahandsuthyrningar genomförs och av att överenskommelserna med bostadsförmedlingen följs. Samverkan sker mellan bostadsbolagen och bostadsförmedlingen. Bolagen träffas också för att diskutera och hitta gemensamma tolkningar avseende delar i överenskommelserna.

För godkännande av hyresgäst gör bolaget bland annat kontroller av inkomst, tar referenser från tidigare boende och kontrollerar om betalningsanmärkningar eller skulder finns som är relaterade till tidigare boende. Att kontroller skett dokumenteras och sparas i akt.

Samtliga godkända bytesansökningar med dokumentation sparas i kontraktsmapp som avtalsunderlag. Avslagna bytesansökningar sparas i två år. Byte bostadsrätt/villa och hyresrätt godkänns aldrig.

Bolaget har fyra jurister som bland annat arbetar med oriktiga andrahandsuthyrningar. Under 2017 friställde Stockholmshem 131 lägenheter på grund av oriktig andrahandsuthyrning.

Bolaget gör kontroller av att överenskommelserna följs. Detta sker bland annat genom kontroller enligt internkontrollplanen under

2018. Det finns en särskild rutingrupp som ser till att rutiner är uppdaterade och följs. Uthyrningschefen kontrollerar också att rutiner följs, särskilt när nya rutiner har införts.

Revisionskontorets granskning av beviljade ansökningar om andrahandsuthyrning visar att en ansökan om andrahandsuthyrning inte var undertecknad av sökanden. Inga andra avvikelser mot reglerna för andrahandsuthyrning och byten framkom.

Revisionskontorets bedömning är att bolaget har en tillräcklig styrning och kontroll avseende andrahandsuthyrningar och byten.

2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bedömningen avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Sammantaget bedöms att bolaget, i allt väsentligt, har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget och att det verksamhetsmässiga resultatet i huvudsak är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv. Dock redovisas en stor avvikelse när det gäller målet om antalet påbörjade bostäder.

2.2.1 Bolagets ekonomiska resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall. Av nedanstående framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2018 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 350 mnkr.

Resultat efter finansnetto exkl. reavinst/förlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
350	350	350	361

Resultatet enligt bokslut ger ett överskott mot budget på 11 mnkr, vilket bland annat förklaras av att räntekostnader är 10 mnkr lägre än budgeterat.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 465	2 465	2 091	2 195

Avvikelsen mellan budget och bokslut är huvudsakligen hänförlig till nyproduktion där två projekt drabbats av oförutsedda markproblem som försenat projekten. Två större projekt har överklagats vilket förskjutit byggstarten.

Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter har varit god under året. Prognossäkerheten avseende utfall för investeringar behöver dock förbättras. Bolagets avkastningskrav har uppnåtts.

2.2.2 Bolagets verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt ägardirektiv.

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. 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 verksamhetsmål/ägardirektiv. I anvisningar för bokslut 2018 från Stadshus AB framgår angående verksamhetsmålen för vilka bolag det är obligatoriskt att kommentera dessa.

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator- och att målen följs upp på ett systematiskt sätt. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 19 indikatorer från fullmäktige, 18 indikatorer från Stadshus AB och 9 egna indikatorer. För samtliga indikatorer har bolaget formulerat egna årsmål och till ägardirektiven indikatorer och aktiviteter.

Bolaget följer upp mål och aktiviteter i samband med tertialrapporteringen och i bokslutet. Måluppfyllelsen redovisas för styrelsen.

Av fullmäktiges 19 indikatorer uppnås följande delvis; Antal påbörjade bostäder, köpt energi, köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag, årlig energiproduktion baserad på solenergi, andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon, andel av stadens byggnader som är miljöklassade, andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq per kubikmeter luft, aktivt medskapandeindex, index bra arbetsgivare samt sjukfrånvaro dag 1-14.

Årsmålet för antal påbörjade bostäder 2018 som uppgår till 800 har inte uppnåtts. Totalt har 273 bostäder påbörjats under 2018. Målet uppnås inte bland annat med anledning av förseningar i planarbetet. Bolaget arbetar utöver dessa bostäder också med att starta tillfälliga bostäder för nyanlända. Under 2018 har bolaget utöver de 273 startat 220 lägenheter i tillfälliga moduler.

Revisionskontorets bedömning

Bolagets resultat för 2018 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen av i vilken utsträckning de verksamhetsmål, indikatorer och aktiviteter, som bolagen omfattas av har uppfyllts.

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.

lakttagelser

Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutade i december 2016 att inriktningen för nybyggnation av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt cirka 100 bostäder till en total investeringsutgift om 405 mnkr godkänns. Inriktningen godkändes av kommunfullmäktige i mars 2017.

Detaljplanearbete har pågått under hela 2018 och samråd skedde under november-december. Förslag till programhandling färdigställdes under 2018 och systemhandlingsprojektering påbörjades i november 2018.

Huset som ska byggas planeras till 23 våningar innehållande 100 bostäder, lokaler för kulturverksamhet och 300 arbetsplatser i Stockholmshems nya huvudkontor. Inflyttning är planerad till kvartal fyra 2022.

Genom det nya huvudkontoret kan bolaget samlokalisera delar av sin verksamhet. Lägesredovisningar om projektet lämnas till bolagets styrelse i samband med tertialrapporter.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontorets samlade bedömning är att bolaget arbetar aktivt med att genomföra ägarens direktiv.

3. Uppföljning av tidigare års granskningar

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer