



Granskningspromemoria 2018 AB Familjebostäder

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 2, 2019

Dnr: 3.1.4-2/2019

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 åtgärdats/åtgärder har föreslagits.

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i december 2017 en internkontrollplan för 2018. De granskningar som skulle genomföras under 2018 avser bland annat:

- Upphandlingsverksamhet/trohet mot ramavtal
- Rutiner för uthyrningsverksamheten avseende lokaler
- Lönehantering

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

laktagelser

Resor/konferenser-regler och rutiner

Av bolagets policy för resor i arbetet (godkänd av styrelsen i maj 2014) 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. En ny reviderad policy är under framtagande och tas upp i bolagets styrelse under våren 2019. Riktlinjer till policyn har tagits fram och innehåller bland annat regler för egen bil i tjänsten.

Riktlinjer för konferenser är framtagna och beslutade av företagsledningen i januari 2019.

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

Konton	Kostnader, tkr
5810 Biljetter, resor	88
5880 Taxi, buss o lokala resor	155
5830 Kost och logi	21
5832 Kost och logi i utlandet	0
7612 Utbildning och konferenser, interna	1 787
Totalt	2 051

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. Utifrån dessa har bolagets ledning tagit fram riktlinjer för extern representation, mutor och jäv.

Omfattning på representation t o m 2018-10-31

Konton	Kostnader, tkr
6070 Representation måltider	3
6071 Representation, avdragsgill	17
6072 Representation, ej avdragsgill	3
7631 Personalrepresentation, avdragsgill	49
7632 Personalrepresentation, ej avdragsgill	21
7633 Personalrepresentation, måltider	-17
Totalt	76

I granskningen har 11 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. Dock saknas deltagarförteckning till en post där representationskostnaden uppgår till fyra tkr.

Bisysslor-regler och rutiner

Av bolagets regler framgår att beslut angående anställdas eventuella bisysslor fattas av VD (VD har delegerat detta till avdelningscheferna). Anställda ska på begäran anmäla bisyssla och lämna de uppgifter arbetsgivaren behöver för att bedöma bisysslan. Om den anställde inte innehar bisyssla ska detta också anmälas. Blankett för anmälan om den anställde har bisyssla eller inte finns framtagen. Blanketten skickas ut en gång per år till den anställde i samband med genomförande av medarbetarsamtal. På bolagets intranät redovisas de regler som gäller för bisysslor.

Vid nyanställning får den anställde uppge om bisyssla finns eller inte.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att AB Familjebostäder 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 hyresförhållanden som exempelvis otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt. Arbetet resulterar i att ett flertal lägenheter friställs årligen. Kontroller av andrahandsuthyrningar genomförs och av att överenskommelserna med bostadsförmedlingen följs.

För godkännande av hyresgäst gör bolaget bland annat kontroller av inkomst, tar referenser från tidigare boende och kontrollerar om betalningsanmärkningar eller skulder finns. Kontrollerna dokumenteras och finns förvarade i särskild akt.

Samverkan sker mellan bostadsbolagen och bostadsförmedlingen. Bolagen träffas också för att diskutera och hitta gemensamma tolkningar avseende delar i överenskommelserna.

Revisionskontorets granskning av beviljade ansökningar om andrahandsuthyrning visar att vid en ansökan framgår inte orsak till uthyrningen. En ansökan saknade fullmakt och underlag för att styrka utlandsvistelse. En ansökan om byte saknade en underskrift av handläggare vid beslutet.

Revisionskontorets bedömning

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 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 resultatkrav uppgår till 295 mnkr.

Resultat efter finansnetto exkl. reavinst/förlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
295	295	295	309

Resultatet enligt bokslut är 14 mnkr högre än budget, vilket bland annat förklaras av att räntekostnader är drygt 11 mnkr lägre än budget.

Total investeringsvolym (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 364	2 000	1 700	1 515

Avvikelsen om 849 mnkr mot budget förklaras bland annat av förseningar i tid för fastighetsbildningar och överklagade projekt. Bland annat är nybyggnadsprojektet Gisslaren senarelagt på grund av försenad fastighetsbildning samt Stockholmshusprojekten Dalarö och Vaddö som båda överklagats.

Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter har varit god under året. Prognossäkerheten avseende utfall för investeringar behöver dock förbättras. Bolagets resultatkrav 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 18 indikatorer från fullmäktige, 15 indikatorer från Stadshus AB och 2 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 18 indikatorer uppnås följande delvis; Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö, antal påbörjade bostäder, köpt energi, köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag, andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon, antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar, index bra arbetsgivare, sjukfrånvaro samt sjukfrånvaro dag 1-14.

Årsmålet för antal påbörjade bostäder 2018 som uppgår till 740 har inte uppnåtts. Totalt har 252 bostäder påbörjats under 2018. Målet uppnås inte bland annat med anledning av överklaganden och förseningar i planarbetet.

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

Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved.

Stadens första Stockholmshus är under uppförande i Rågsved i bolagets projekt Säterhöjden. Bolaget har bidragit till aktiviteter som Rågsveds Valborgsmässosfirande och Rågsvedsdagen i maj.

Tillsammans med Rågsveds fastighetsägareförening har bolaget deltagit i arbete med att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum.

En trygghetsdag har genomförts för Rågsvedsborna med information om brand och krisberedskap som viktigaste områden.

Bolaget har påbörjat trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Rågsved med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering.

Bolaget har under 2018 beviljats bidrag från Boverket för större satsningar i utemiljön i Rågsved.

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.