

**Gransknings-
promemoria 2014**

AB Stockholmshem

**Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen**

Nr 3, 2015

Dnr 3.1.2-4/2015

2015-02-04

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
Förtroendekänsliga områden	1
Kommunfullmäktiges mål om insamling av matavfall	2
Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning	3
Grundläggande granskning	5
Bolagets arbete med internkontroll	5
Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	5
Uppföljning av ägardirektiv	7
Bidra till nyproduktion av nya bostäder	7
Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd	7

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 20 maj 2014. Vid planeringsmöte den 11 juni 2014 avseende Stockholmshem 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 1 oktober 2014.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 4 februari 2015.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets arbete med att ge sina hyresgäster tillgång till sortering av matavfall samt hur bolaget arbetar med tillgänglighetsanpassningar i sina lokaler och boenden. Granskning har även gjorts av förtroendekänsliga områden såsom bisysslor, representation och konferenser.

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

Bolaget har kontrollerat fakta i granskningspromemorian.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Förtroendekänsliga områden

En substansgranskning inom områdena representation, resor och konferenser samt bisysslor har genomförts. Syftet med granskningen var att bedöma om det finns en god intern kontroll inom

dessas områden och om gällande regler inom bolaget och staden följs.

Bolaget har en resepolicy som är beslutad av styrelsen. Till policyn finns riktlinjer och rutiner. I övrigt finns bland annat riktlinjer rörande mutor och bestickning.

Vid nyanställning ska den anställde ange om bisyssla finns eller ej. I övrigt kräver bolaget in uppgift av den anställde om bisyssla finns eller ej. Detta görs vartannat år. Det genomförs ingen kontroll mot bolagsverket för de anställda som uppgett att bisyssla inte finns. Revisionskontoret rekommenderar bolaget att en gång per år göra stickprov på ett antal anställda som anmält att de inte innehar bisyssla. Kontroll kan ske mot bolagsverket.

Revisionskontoret rekommenderar vidare att bolaget upprättar rutiner som säkerställer att kontroll finns över att samtliga anställda lämnar blankett om bisyssla.

Granskningen av fakturor avseende representation, konferenser och resor visade att underlag i form av deltagarlista, program och syfte fanns till samtliga fakturor.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har en i stort fungerande intern kontroll avseende de granskade områdena. Rutiner för inhämtande av uppgift om bisyssla och kontroll av dessa uppgifter kan dock förbättras.

Kommunfullmäktiges mål om insamling av matavfall

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2012 att staden ska höja ambitionen när det gäller matavfallsinsamling. Målet är att 50 procent av matavfallet ska samlas in till år 2018, vilket framgår av handlingsplanen för ökad insamling av matavfall. Enligt ägardirektiv 2014 ska bolaget aktivt bidra till att staden når målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018.

Stadens handlingsplan för ökad insamling av matavfall anger också att 83 procent av de kommunala bolagens hyresgäster vid utgången av år 2018 ska ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall, vilket innebär ca 21 000 hyresgäster för Stockholmshem. Vid utgången av 2014 hade 4 800 av bolagets hyresgäster möjlighet att sortera sitt matavfall. Målet för 2015 uppgår till 6 000 hyresgäster.

Ett försök med optisk sortering av matavfall har genomförts bland 2 800 hushåll hos Stockholmshem och Familjebostäder. Syftet med försöket var att öka kunskapen om hur utsortering av matavfall med efterföljande optisk sortering kan införas och fungera i Stockholm som ett komplement till övriga insamlingsmetoder. Utsortering av matavfall med efterföljande optisk sortering innebär att de boende sorterar avfallet i olikfärgade plastpåsar, en för matavfall och en för restavfall. De boende kastar alla påsar i samma nedkast eller behållare. I sorteringsanläggningen sorteras påsarna maskinellt genom optik som avläser påsens färg och matavfallet kan rötas och bli biogas och biogödsel. Totalt deltog 84 % av hushållen i de aktuella områdena.

Ledningsgruppen har beslutat att det i bolagets samtliga nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt normalt alltid ska finnas möjlighet för bolagets hyresgäster att lämna utsorterat matavfall.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget arbetar på ett aktivt sätt med åtgärder för att ge sina hyresgäster tillgång till sortering av matavfall.

Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Kommunfullmäktiges program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning antogs av Kf 2011-06-13 och gäller för perioden 2011-2016. Programmet omfattar sju målområden. I fullmäktiges budget för 2014 framgår att samtliga nämnder och styrelser i sin Verksamhetsplan ska besluta om tre viktiga aktiviteter per relevant mål som ska prioriteras för att bidra till måluppfyllelsen i programmet.

Syftet med granskningen är, utifrån programmets mål, att bedöma hur bolaget arbetar med att bidra till att dessa mål uppfylls.

Bolaget berörs av fem av målen enligt fullmäktiges program och inom dessa har bolaget fastställt prioriterade aktiviteter. Dessa är:

- Mål 1: Alla ska kunna förflytta sig, vistas i och använda Stockholms stads inne- och utemiljö. Här anges tre aktiviteter.
- Mål 2: Alla ska kunna få information och kommunicera utifrån sina förutsättningar. Här anges tre aktiviteter.

- Mål 3: Alla ska bemötas med kunskap och respekt och själva vara med och bestämma i frågor som berör honom eller henne. Här anges en aktivitet.
- Mål 5: Allas arbetsförmåga ska tas tillvara. Här anges en aktivitet.
- Mål 6: Alla ska ha en bostad som är anpassad efter individens behov. Här anges tre aktiviteter.

En samlad redovisning över bolagets aktiviteter under 2014 redovisas till företagsledningen i början av februari 2015 då även förslag till aktivitetsplan för 2015 redovisas.

Bolagets ledningsgrupp har i augusti 2014 antagit en tillgänglighetsstrategi. Strategin redovisar de tre väsentligaste delarna i bolagets tillgänglighetsarbete.

- Ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler kräver.
- Öka tillgängligheten i bolagets fastigheter vid ny-, ombyggnads- och renoveringsprojekt.
- Vara resurseffektivt och planera tillgänglighetsåtgärder med hänsyn till fastigheters potential, områdets karaktär och hyresgästers sammansättning.

Strategin har rapporterats muntligt till styrelsen.

Bolaget har under 2014 tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder träffat Bostadsförmedlingen för att undersöka vilken information som är mest efterfrågad samt hur tillgänglighetsinformation skulle kunna redovisas för de bostadssökande på ett för bolagen gemensamt sätt.

Bolaget har genomfört utbildningsinsatser i tillgänglighet bland annat för områdeschefer och byggavdelningen. I organisationen finns tillgänglighetsansvariga utsedda. En handbok i tillgänglighet är under utarbetande.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har genomfört fullmäktiges uppdrag att ta fram aktiviteter till "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning". Bolaget arbetar aktivt med att bidra till att målen i programmet uppfylls.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

Bolagets internkontroll granskas med inriktning på den risk- och väsentlighetsanalys som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Bolaget upprättade i april 2014 en internkontrollplan för 2014. Planen har godkänts av styrelsen. I mars 2014 avrapporterades resultatet av internkontrollgranskningen 2013. De granskningar som skulle genomföras under 2014 avser bland annat:

- Budget- och uppföljningsprocessen
- Förmedling av lägenheter
- Stockholmshems lokaler

Alla kontroller enligt planen är i det närmaste genomförda enligt bolaget. Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Resultatet av granskningarna kommer att redovisas vid styrelsens sammanträde i mars.

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 2014 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats.

Resultat efter finansnetto

KF s budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
269	269	269	285

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapporterna prognostiserar bolaget ett resultat på 269 mnkr exklusive reavinster.

Bokslutet för 2014 uppvisar ett resultat om 285 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre räntekostnader.

Investeringar

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 624	1 539	1 505	1 426

Budget för investeringar 2014 uppgår till 1 624 mnkr. I tertialrapport 1 prognostiserades investeringarna till 1 539 mnkr och i tertialrapport 2 till 1 505 mnkr. Avvikelseorna förklaras av fördröjningar i bland annat planprocesserna men även på grund av svårigheter att få godkännanden av hyresgäster vid större ombyggnader. I prognostiserad volym ingår förvärv av fastigheter om 64 mnkr.

Bokslutet för 2014 uppgår till 1 426 mnkr vilket är 198 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av att flera större nyproduktionsprojekt blivit förskjutna i tiden som en följd av oväntade överklaganden samt fördröjningar av beställda underhållsprojekt.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt tre inriktningsmål och 13 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 måloppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 21 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 i huvudsak uppnås.

För verksamhetsåret 2014 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för sju indikatorer. Årsmålet för påbörjade bostäder har inte uppnåtts. För övriga sex har årsmålen delvis uppfyllts. För samtliga årsmål som inte uppnåtts har förklaring lämnats.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget i huvudsak 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.

Bidra till nyproduktion av nya bostäder

Totalt har under 2014 påbörjats 486 bostäder. Stora bostadsprojekt har byggstartats i Norra Djurgårdsstaden, Årstadal och Solberga.

I projektet Bjällerkransen 5 i Västertorp med 276 lägenheter har inflyttning påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till slutet av 2016. Vidare har också påbörjats inflyttning i Tygeln 1 på Södermalm med totalt 202 lägenheter. Även här beräknas inflyttning ske till slutet av 2016.

Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd

Bolaget har under 2014 arbetat med olika projektidéer för studentbostäder och deltagit i arbetet med en studentbostadsmässa som hålls 2017. Projektidéerna utvecklas inom pågående projekt, på egenägd mark, på oexploaterad mark och genom omvandling av oanvända kontorsfastigheter eller samarbeten med andra fastighetsutvecklare. Planerade projekt är i Gröndal med 80 lägenheter och i

Årstadal med 172 lägenheter. Inflyttning planeras till 2017 respektive 2018.

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