

Till årsstämman i Stockholm Stadshus AB
Organisationsnummer 556415-1727

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Stockholm Stadshus AB:s verksamhet under 2015.

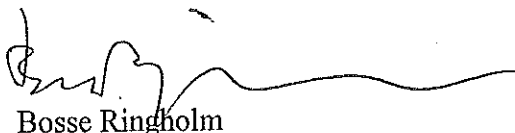
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är 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. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2016-02-19 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 19 februari 2016



Bosse Ringholm

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Gransknings- promemoria 2015

**Stockholm Stadshus
AB**

**Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen**

Nr 1, 2016

Dnr 3.1.2-2/2016

2016-02-19

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
Avtalshantering	1
Kommunfullmäktiges mål om energiförbrukning	2
Program för "Kultur i ögonhöjd"	3
Intern kontroll i investeringsprojekt	4
Planering och byggande av studentbostäder (nr 10, 2015)	5
Stadens bostadsbyggande (nr 1, 2016)	5
Övriga fördjupade granskningar	7
Grundläggande granskning	7
Bolagens arbete med internkontroll	7
Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	7

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 13 april 2015. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2015-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 9 oktober 2015, där bolagets ledning deltog. Slutrevisionsmöte med bolagsledningen ägde rum den 12 februari 2016.

Årets granskning inom koncernen har bland annat omfattat avtalshantering, fullmäktiges mål om elförbrukning, fullmäktiges program "Kultur i ögonhöjd" samt intern kontroll i investeringsprojekt.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet från revisionskontoret har varit Stefan Rydberg.

Granskningspromemorian har faktakontrollerats av bolaget.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Avtalshantering

Enligt stadens upphandlingspolicy är det viktigt att staden uppfattas som en bra och attraktiv kund för leverantörer. Varje upphandlande myndighet ska bedriva ett aktivt arbete för att uppnå en effektiv inköpsverksamhet samt ta vara på de ekonomiska fördelar som ett sådant arbete innebär. I aktiv avtalsförvaltning ingår att följa upp hur staden respektive leverantören fullgör sina respektive delar av avtalet samt hur affärsrelationen kan utvecklas. I avtalsförvaltning ingår också att följa upp och vidta åtgärder för att upprätthålla lojalitet mot det tecknade avtalet.

Granskningens syfte är att bedöma om bolagens interna kontroll avseende uppföljning av ingångna avtal är tillräcklig. Samtliga bolag har ingått i denna granskning.

Bolagens styrelser har antagit Stadens upphandlingspolicy och riktlinjer för direktupphandling och bolagen har utsett en upphandlingsansvarig.

Enligt upphandlingspolicyn ska nämnder och bolag arbeta för att utveckla affärsrelationerna med sina leverantörer. I mån av tid så försöker bolagen att träffa sina leverantörer.

När det gäller kontroll av leverantörens seriositet görs detta av bolagen inför varje nytt avtal och avtalsförlängningar. Många av bolagen gör även löpande seriositetskontroller under avtalstiden.

Utifrån sammanställning från leverantörsreskontran med belopp per leverantör för perioden 1/1-30/9 – 2015 valdes ett antal leverantörer ut per bolag. Kontroll har genomförts att gällande avtal fanns för dessa leverantörer. Stickprov har genomförts av ett antal fakturor för att kontrollera att dessa har kunnat stämmas av mot avtalen. Resultatet av granskningen visar att det fanns gällande avtal och att fakturor har kunnat stämmas av mot avtalen. Undantag är Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där några avtal saknades vid granskningstillfället.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

För Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är bedömningen att den interna kontrollen inte är helt tillräcklig. För övriga bolag är bedömningen att den interna kontrollen är tillräcklig inom de områden som har ingått i granskningen.

Kommunfullmäktiges mål om energiförbrukning

Att minska elförbrukningen är en del i stadens arbete för att minska energianvändningen. I budget 2015 under verksamhetsmålet "Stockholm är klimatneutralt" återfinns indikatorn "Elanvändning per kvadratmeter". Årsmålet för staden och bolaget är 32 kWh per kvadratmeter.

Revisionskontoret har granskat om bostadsbolagen, SISAB och Micasa Fastigheter AB har strategier/planer och en styrning och uppföljning som leder till minskad elanvändning

Bolagen uppfyller i stort årsmålet för elförbrukning. Förutom SISAB redovisar de granskade bolagen målvärden som ligger under 32 kWh/kvm. Utfallet för SISAB uppgår till 37,99 kWh/kvm.

När det gäller SISAB tog bolaget över elabonnemanget av staden 2013. Tidigare hade bolaget endast ansvar för fjärrvärme. För fjärrvärmen fanns mål som sträckte sig fram till 2020. Efter det utökade ansvaret för elen sattes mål upp även för elförbrukningen som sträckte sig fram till 2020. För att uppnå målet för indikatorn har SISAB tagit beslut om en Energiplan som följs upp årligen.

Bolagen har även ett ytterligare antal indikatorer för att mäta verksamhetsmålet, vilka även uppfylls i huvudsak.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att de granskade bolagen har goda och tillräckliga rutiner som säkerställer att arbete sker för att minska elförbrukningen.

Program för "Kultur i ögonhöjd"

I november 2013 beslutade kommunfullmäktige att anta kulturprogrammet "Kultur i ögonhöjd - för, med och av barn och unga, program för barn- och ungdomskultur i Stockholm". Programmet utgår ifrån FN:s konvention om barnets rättigheter, de nationella kulturpolitiska målen, den nationella ungdomspolitiken, läroplanernas mål, Stockholms stads skolplan respektive förskoleplan och Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011–2016.

Kultur i ögonhöjd är ett styrdokument för alla stadens nämnder och bolagsstyrelser som arbetar med barn och unga. Det innebär att barns fysiska miljö liksom tillgång till kultur och skapande verksamheter i hela staden omfattas.

Varje berörd bolagsstyrelse ansvarar för att väga in programmets mål i sina åtaganden och följa upp verksamheten i verksamhetsberättelsen samt upprätta en handlingsplan. En lokal samordnare ska ha utsetts av varje styrelse som har i uppdrag att bidra till att planen implementeras lokalt. Kulturförvaltningen är en samordnande och stödjande part till berörda bolagsstyrelser.

Revisionskontoret har granskat hur Bostadsbolagen, Stockholm Stadsteater AB och SISAB arbetar med programmet och bidrar till måluppfyllelsen.

Alla de granskade bolag har endast Stadsteatern implementerat programmets mål i verksamhetsplanen och följer upp dessa i tertialrapporter och verksamhetsberättelser.

Enligt uppgift från de granskade bolagen beaktas målen i programmet i det löpande arbetet. För SISABs del har man inte full rådighet över alla mål i programmet. Bolaget är beroende av utbildningsnämnden som tar fram en viljeinriktning.

De granskade bolagen har inte tagit fram en handlingsplan och bolagsstyrelserna har inte utsett någon lokal samordnare.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att bolagen tydligare bör redovisa hur programmet har implementerats i verksamheten genom redovisning i verksamhetsplan och verksamhetsberättelse. Vidare bör bolagsstyrelsen fastställa en handlingsplan samt utse en lokal samordnare.

Intern kontroll i investeringsprojekt

Revisionskontoret har granskat den interna kontrollen i investeringsprojekt hos Stockholm Hamn AB, Stockholm Parkering AB, Micasa Fastigheter AB och SISAB (uppföljning av föregående års granskning). Granskning har gjorts av viss dokumentation i projekten och hur projekten följs upp. Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen har tillräcklig intern kontroll i de granskade projekten. Särskild vikt har lagts på bolagets hantering av ansvar och roller i projekten och efterlevnaden av de riktlinjer och anvisningar som finns centralt i stadens samt i den egna organisationen.

Att se till att avtalens entreprenadföreskrifter efterlevs är en väsentlig uppgift som till stor del ligger på byggledningskonsulter och som dokumenteras av denne i byggmötesprotokoll. Att avtalen efterlevs och att konsulter utför sitt uppdrag bör i första hand säkerställas genom löpande kontroller av entreprenaden. Att denna kontroll är tillräcklig säkras genom stickprovskontroller och åtgärder inom ramen för arbetet med intern kontroll. Genomförda kontroller bör dokumenteras.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att bolagen i huvudsak har en tillräcklig intern kontroll i de projekt som granskats.

Förbättringsområden finns när det gäller att bolagen även bör genomföra kontroll av leverantörers seriositet under avtalstiden.

Planering och byggande av studentbostäder (nr 10, 2015)

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av om staden har en planering och ett byggande som säkerställer att fullmäktiges mål för studentbostäder uppnås. I granskningen ingick kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholm Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem.

Vår sammanfattande bedömning är att staden har en god planering för att säkerställa att fullmäktiges mål om byggande av 4 100 studentbostäder uppnås för perioden, 2013-2017.

Under 2015 har stadsledningskontoret bildat grupperingar för särskild samordning för bostadsmålet 2015. Genom den nya organisationen finns en tydlighet att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via styrgruppen och genomförandegruppen. Styrgruppen styr aktivt mot målen och genomförandegruppen arbetar för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen. Genomförandegruppen har en aktiv uppföljning via löpande kontakter med berörda parter, bl.a. byggherrar. Gruppen har god kontroll på prognoserna på kort och längre sikt. Aktuell prognos för utfallet 2013 – 2017 är 4 821 bostäder. Osäkerhetsfaktorer finns eftersom det finns risk att projekt kan försenas.

När det gäller stadens bostadsbolag samt Micasa Fastigheter AB har dessa för åren 2013-2014 färdigställt 213 studentbostäder. För 2015 är prognosen dock att stadens bolag inte kommer att färdigställa några studentbostäder. Årsmålet för 2015 var 200 för AB Familjebostäder, övriga bostadsbolag har angett noll som årsmål. När det gäller perioden 2016-2017 framgår av den planering staden redovisar att bostadsbolagen kommer att färdigställa 1 121 studentbostäder. För perioden 2018 och framåt finns ytterligare projekt i bolagens planering, bl.a. Albano med 1 000 bostäder vid Stockholms universitet.

Stadens bostadsbyggande (nr 1, 2016)

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av om staden har en tillräcklig samordning, styrning och kontroll vad gäller byggande av bostäder utifrån kommunfullmäktiges mål om 140 000 bostäder till

år 2030. Granskningen har avgränsats till perioden 2014-2020 som avser delmålet om 40 000 bostäder. I granskningen ingick kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder.

Vår sammanfattande bedömning är att granskade nämnder och styrelser har förutsättningar för en god kontroll avseende samordning och styrning vad gäller bostadsbyggandet. Staden arbetar på ett strukturerat sätt med att samordna de bostadsplaner som finns i Stockholm. Stadens nya organisation för ökad styrning av bostadsbyggandet ger tydlighet i att bostadsbyggandet är prioriterat i staden. Styrningen hanteras i olika forum beroende på fråga. Centrala frågor hanteras i första hand inom styrgruppen och intern samverkan sker via styrgruppen och genomförandegruppen.

Stadens bostadsbolag behöver öka sin verksamhet för nyproduktion om målen ska uppnås kommande år. I budget och ägardirektiv finns dock otidligheter som gör det svårare för stadens bostadsbolag att planera. Vissa uppgifter avseende målen är motstridiga. Det är viktigt att bolagen ges bra förutsättningar för sitt långsiktiga planerande.

Bolagens projektportföljer är i dag i nivå med periodens målsättning till 2020. Det är inte troligt att alla projekt som redovisas i portföljerna blir av enligt satt tidplan. Därtill är ett antal av projekten bara projekttidér i nuläget. Som redovisats tidigare i rapporten behövs ett överskott om cirka 40 procent i planer för att nå uppsatta mål för påbörjade bostäder.

Utifrån genomförd granskning lämnas följande rekommendationer till stadens bostadsbolag.

- Styrelserna för AB Familjebostäder samt AB Svenska Bostäder bör tillse att en lägesredovisning med prognoser avseende bostadsuppdraget för perioden 2014-2020 lämnas vid varje styrelsemöte.
- Styrelserna för AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt AB Svenska Bostäder bör tillse att nyproduktionen i respektive bolag ökar.

Övriga fördjupade granskningar

Utöver dessa granskningar har ett antal övriga fördjupade granskningar genomförts, vilka redovisas i respektive dotterbolags Granskningspromemoria.

Grundläggande granskning

Bolagens arbete med internkontroll

Kommunfullmäktige har i samband med beslut om budget beslutat att nämnder och bolagsstyrelser ska utarbeta en internkontrollplan i samband med att verksamhetsplanen/budgeten upprättas. Internkontrollplanen ska innehålla kontroll av kontroller d.v.s. de kontrollmoment som ska genomföras enligt planen ska vara sådana att tillförlitligheten i det befintliga systemet för intern kontroll kontrolleras.

Dotterbolagens arbete med internkontroll har granskats med fokus på kvaliteten i den dokumenterade risk- och väsentlighetsanalysen och att kontrollaktiviteter enligt internkontrollplanen har genomförts.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att bolagen överlag har ett fungerande internkontrollarbete och att upptagna kontroller har genomförts enligt IK-planerna.

Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat dotterbolagens tertialrapporter med inriktning på prognoser över resultat efter finansnetto samt investeringar. Moderbolaget har formaliserat ekonomi- och verksamhetsuppföljningen avseende dotterbolagen i ILS (verksamhet), RASK (ekonomi) och anvisningar för tertialrapporteringen.

Koncernstyrelsen behandlade den 18 juni och den 19 oktober 2015 ärenden angående prognos 2015:1 inklusive resultat per 2015-04-30 respektive prognos 2015:2 inklusive resultat per 2015-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB. I ärendena redovisas dotterbolagens prognoser med förklaringar till avvikelser gentemot fullmäktiges och koncernstyrelsens resultatkrav samt koncernledningens synpunkter och kommentarer. Prognos 2015:1 uppgick till 717 mnkr för koncernen och prognos 2015:2 uppgick till 856 mnkr

avseende resultat efter finansnetto och realisationsvinster. Bokslutet för koncernen uppgick till 1 070 mnkr.

Även avvikelser enligt ILS-rapporteringen kommenteras. I stadens tertialrapporter redovisas under året justeringar och kompletteringar av bland annat årsmål på indikatorer som bör uppmärksammas av bolagen.

Bolagsstyrelserna ska enligt fullmäktiges och koncernstyrelsens beslut uppfylla ett antal bolagsspecifika ägardirektiv. Uppföljning har skett av hur bolagen arbetar med ett urval av ägardirektiven.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets bedömning är att bolagen i huvudsak har uppnått årsmålen för kommunfullmäktiges indikatorer. Bolagen bidrar till att fullmäktiges mål uppnås. Några avvikelser finns, bl.a när det gäller bostadsbolagen och målen om antal färdigställda studentbostäder som inte uppnås helt.

Bolagens resultatprognoser bedöms i vissa fall kunna förbättras. I prognosen i samband med tertial redovisas en samlad prognos på + 658 mnkr och enligt bokslutet uppgår det samlade resultatet efter finansnetto för dotterbolagen till + 949 mnkr. Stockholm Vatten Holding AB och AB Stokab uppnår inte fullmäktiges resultatkrav. Dessa resultatavvikelser förklaras på ett tydligt sätt.

Vad gäller de bolagsspecifika ägardirektiven är revisionskontorets sammanfattande bedömning att bolagen aktivt arbetar med att genomföra och uppfylla ägardirektiven.