

Gransknings- promemoria 2016

AB Familjebostäder

**Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen**

Nr 2, 2017

Dnr 3.1.2-3/2017

2017-02-07

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

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 Familjebostäder informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag hon 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 7 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 ett fåtal användare och förvaras i arkiv med elektronisk låsning som loggas. Det är i första hand boförmedlare som hanterar uppgifter.

Bolagets har egna anvisningar som ska revideras under 2017.

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 december 2015 en internkontrollplan för 2016. I februari 2016 redovisades rapport över genomförd granskning 2015.

De granskningar som skulle genomföras under 2016 avser bland annat:

- Upphandlingsverksamhet/Avtalsutformning
- Seriositetskontroller under avtalstiden
- Rutin för hyresdebitering

Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2016 rapporteras vid styrelsens sammanträde i februari 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 350 mnkr.

Resultat efter finansnetto

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
350	345	350	352

Tertialrapport 2

Tertialrapporterna visar ett prognostiserat resultat i nivå med budget och bokslut. Det lägre resultatet på 5 mnkr i tertialrapport 1 förklaras med lägre hyreshöjning för bostäder 2016 än budgeterat.

Bokslut

Bolaget redovisar ett resultat på 352 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budgeterat resultat. I resultatet ingår en ej budgeterad nedskrivning om 35 mnkr gällande ombyggnadsprojektet i fastigheten Limkakan. Under entreprenaden uppdagade bolaget löpande fel och brister i utfört arbete och produktionen låg hela tiden efter överenskommen produktionstidplan. Detta har resulterat i en kraftigt utökad projektbudget och därmed behov av nedskrivning.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
1 409	1 162	1 080	944

Tertialrapport 2

Avvikelsen mellan tertialrapporterna och budget förklaras av förskjutningar i tid för projekt avseende både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. Främsta anledningen till förseningar är ändrade tidplaner och överklagade detaljplaner.

Bokslut

Avvikelsen mellan budget och bokslut förklaras av förskjutningar i tid för projekt avseende både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. Främsta anledningen till förseningar är ändrade tidplaner och överklagade detaljplaner.

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 bolaget 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 antal färdigställda studentbostäder, andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende samt sjukfrånvaro.

För verksamhetsåret 2016 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för fyra indikatorer. Årsmålet för antal färdigställda studentbostäder har inte uppnåtts. Inga studentbostäder har färdigställts 2016 att jämföra med årsmålet 200. Vidare har årsmålen för antal tillhandahållna platser för kommunala viss tidsanställningar, andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav samt andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende inte uppnåtts.

Antal påbörjade bostäder 2016 uppgår till 531 st, vilket innebär att årsmålet på 500 påbörjade har uppnåtts.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

I samband med planering av en ombyggnation sker dialog och samråd med hyresgästerna i den fastighet som ska rustas upp. Vid upprustningar beaktas att lägenheterna upprustas på ett sätt som motsvarar krav enligt lag utan också förväntningar hos hyresgäster.

Under 2016 har planering för upprustning av en fastighet påbörjats. Ett första möte med hyresgästerna har genomförts och samråd sker i mars 2017. Bolaget har för avsikt att erbjuda hyresgästerna olika nivåer avseende standard i den egna lägenheten. Arbeta med att ta fram antal nivåer och utformning av dessa pågår.

Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet

En långsiktig målsättning för effektivare energianvändning har tagits fram under året, vilken innebär att minska från dagens ca 159 kWh/kvm till 140 kWh/kvm år 2021.

Den energianvändning som Familjebostäder kan påverka består i stort av tre delar; Fastighetsel, uppvärmning och varmvatten.

Fastighetselen omfattar bl a fläktar, pumpar och belysning i allmänna utrymmen. För driftoptimering av de olika anläggningarna har en metod tagits fram i syfte att begränsa effektbehovet och få största nytta av varje tillförd kWh, t ex genom att reglera varvtal på fläktar efter behov.

Ett samarbete med Fortum Värme har under 2016 inletts i syfte att bidra till minskat koldioxidutsläpp från deras anläggningar, vid t ex tillfälliga köldknäppar. Genom att utnyttja byggnadens värmetröghet kan man på så sätt bidra till att fjärrvärmeverket kan minska användningen av fossila bränslen såsom kol och olja. Något som kraftigt gynnar miljön i form av minskade koldioxidutsläpp.

Varmvattenförbrukningen styrs till stor del av hyresgästen och påverkas av hur många som bor i varje lägenhet och vilka vanor dessa har vad gäller t ex bad och dusch. I och med att fler bor tillsammans ökar också varmvattenförbrukningen. I Tensta har bolaget under 2016 bytt ut vattenmunstyckena i alla kranar mot nyare. Eftersom det är samma tryck i ledningen upplever normalt hyresgästen inte någon skillnad, men vattenbesparingen uppskattas till mellan 10-20 %.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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