



# Gransknings- promemoria 2017 AB Familjebostäder

Granskningspromemoria  
från Stadsrevisionen

Nr 2

Dnr: 3.1.2-2/2018

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](http://www.stockholm.se/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

# Innehåll

<b>1.</b>	<b>Planering och genomförande .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Redogörelse för granskningsresultatet.....</b>	<b>1</b>
2.1	Intern kontroll .....	1
2.2	Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat .....	4
<b>3.</b>	<b>Uppföljning av tidigare års granskningar .....</b>	<b>8</b>



# 1. Planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte i april 2017. 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 2017-08-31 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 om bolagets arbete med den interna kontrollen är aktiv och ändamålsenlig, d.v.s. förebygger, upptäcker och åtgärdar. Vidare om arbetet är strukturerat och integrerat i organisationen, i system och det löpande arbetet samt om bolaget utvärderar och följer upp det interna kontrollsystemet/-arbetet.

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.

### **2.1.1 Bolagets arbete med internkontroll**

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i december 2016 en internkontrollplan för 2017. De granskningar som skulle genomföras under 2017 avser bland annat:

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

Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. . Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2017 rapporteras vid styrelsens sammanträde i februari 2018.

#### **lakttagelser**

Med stöd av internt granskningsprogram har granskning av bolagets interna kontroll genomförts. Av denna granskning har bl.a. framkommit att bolaget har en årlig och strukturerad riskbedömning som fångar upp väsentliga risker. Granskningar har genomförts enligt internkontrollplanen. Vidare har bolaget tillräckliga kontrollaktiviteter och den interna kontrollen följs upp systematiskt och regelbundet

#### **Revisionskontorets bedömning**

Revisionskontorets granskning av bolagets process för intern kontroll visar att den ger förutsättningar för en kontroll som är aktiv och ändamålsenlig. Arbetet med den interna kontrollen är strukturerat och integrerat i organisation, system och det löpande arbetet.

### **2.1.2 Direktupphandling**

Sedan den 1 juli 2014 finns det krav på att en upphandlande myndighet eller enhet ska besluta om riktlinjer för användning av direktupphandling. Samtidigt infördes krav på dokumentation av upphandlingar vars värde överstiger 100 tkr.

Enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) får direktupphandling ske om kontraktets värde uppgår till högst 534 890 kr. Vid direktupphandling görs ett undantag från LOU:s krav på annonsering och öppen konkurrens.

Staden har utfärdat riktlinjer för direktupphandling som gäller för stadens nämnder och bolag.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget har en intern kontroll som säkerställer att LOU och stadens riktlinjer för direktupphandling följs.

#### **lakttagelser**

Bolaget har antagit stadens riktlinjer för direktupphandling och har upprättat egna riktlinjer som sammanfaller med stadens riktlinjer.

Uppföljning av att riktlinjerna följs sker genom att listor tas fram för de upphandlingar som inte har avtal. På bolagets intranät finns bolagets avtalskatalog. Totalt belopp som direktupphandlats under 2016 är enligt bolaget ca 3,4 mnkr.

I samband med årlig internrevision görs stickprov på olika avtalsområden. Under året har bland annat serviceavtal för vitvaror och tvättstugeutrustning granskats. Förra året granskades leverantörer som anlätades för felanmälningar.

Seriositetskontroller genomförs vid annonserade upphandlingar samt för alla gällande avtal. Enligt stadens riktlinjer för direktupphandling bör seriositetsprovning ske av tilltänkt leverantör.

I bolagets instruktion för direktupphandling anges att även direktupphandlingar överstigande 30 tkr bör dokumenteras. Vidare anges att minst tre anbudsgivare ska tillfrågas för att tillgodose konkurrensen på marknaden.

Under 2016 skickades hela leverantörsregistret till Skatteverket för kontroll av att arbetsgivaravgifter, moms m.m. betalas av leverantörerna. Detta har inte skett under 2017. Under 2017 har samma kontroll begärts av Skatteverket av de leverantörer som har haft fler än fem fakturor under januari-november 2017.

En verifierande granskning av tio upphandlingar har genomförts. Dessa avser inköp mellan 88 tkr och 3 464 tkr. Granskade upphandlingar avser bland annat städtjänster och låsarbeten.

För en direktupphandling om 88 tkr har inga offerter infordrats och dokumentation över upphandlingen har inte upprättats.

#### **Revisionskontorets bedömning**

Revisionskontoret sammanfattande bedömning är att bolaget har en tillräcklig intern kontroll för att säkerställa att riktlinjerna för direktupphandling efterlevs. Bolaget har också rutiner för att kontrollera att beloppsgränsen för direktupphandling inte överskrids.

## 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 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.

### 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 2017 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 310 mnkr.

Resultat efter finansnetto exkl. reavinst/förlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
310	310	310	335

Tertialrapport 2 visar ett prognostiserat resultat på 310 mnkr, vilket är 25 mnkr lägre än bokslut. Avvikelsen förklaras i huvudsak av lägre nedskrivningsbehov än budgeterat. Resultatet från bokslutsvärderingen av fastighetsbeståndet gav inget nedskrivningsbehov jämfört med bedömning i budget och prognos om 20 mnkr.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 206	1 700	1 543	1 305



Avvikelse mellan budget och utfall förklaras av att ett antal projekt förskjutits i tid bland annat till följd av försenade fastighetsbildningar, överklaganden upp till mark- och miljööverdomstolen samt avbruten upphandling.

#### Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten har varit god under året vad avser resultatet. Prognossäkerheten avseende investeringarna 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. 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.

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

#### lakttagelser

Bolaget omfattas av 24 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 måluuppfyllelsegraden för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Årsmålen för antal påbörjade bostäder och köpt energi bedömdes ej uppnås.

För verksamhetsåret 2017 har bolaget inte uppnått årsmålen för antal påbörjade bostäder och sjukfrånvaro dag (korttidsfrånvaro).

#### Revisionskontorets bedömning

Bolagets resultat för 2017 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt.

#### 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.

#### lakttagelser

Årsmålet för antal påbörjade bostäder 2017 som uppgår till 780 har inte uppnåtts. Totalt har 478 bostäder påbörjats under 2017.

Förklaringen är bland annat att projektet Filmcementet har försenats på grund av sent startbesked.

Årsmålet för antal färdigställda studentbostäder om 87 har uppnåtts.

#### Revisionskontorets bedömning

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

### **2.2.3 Systematiskt brandskyddsarbete**

Lagen (2003:778) om skydd mot olyckor reglerar ansvar och rättigheter för begreppet skydd mot olyckor för den enskilde, för kommunen och för staten. Lagstiftningen anger att förvaltningar, verksamheter och fastighetsägare själva äger ansvar för att hantera de risker som finns. Vidare säger lagen bland annat att den som är ägare eller som nyttjar en byggnad eller annan anläggning ska ha utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka.

Staden har tagit fram en riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete. Riktlinjen utgår från stadens trygghets och säkerhetsprogram. Syftet med riktlinjen är att stödja stadens förvaltningar och bolag i deras systematiska brandskyddsarbete och att säkerställa att staden lever upp till lagstiftningens krav på ett skäligt brandskydd.

Syftet med granskningen är att bedöma om AB Familjebostäder bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete.

### lakttagelser

Bolagets styrelse har antagit en brandskyddspolicy. Av policyn framgår bland annat att brandskyddsorganisationen ska arbeta med tydliga roller, ansvarsfördelning och fastlagda befogenheter.

Stadens riktlinje anger att det ska finnas en dokumenterad organisation med brandskyddsansvariga. AB Familjebostäder har dokumenterat brandskyddsorganisationen. Av denna framgår att VD är ytterst ansvarig för brandskyddsarbetet, medan förvaltare är brandskyddsansvariga. Säkerhetschef är brandskyddssamordnare och leder, planerar samt samordnar brandskyddsarbetet. Ansvarig husvärd är brandskyddskontrollant som bland annat har till uppgift att övervaka brandskyddet inom sitt ansvarsområde, till exempel genom brandskyddskontroll enligt beslutad intervall.

I dokumentationen finns också beskrivet hur installerade brandskydd ska kontrolleras. Kontroller samt brister noteras i ett system. Även om brister inte förekommer noteras att kontrollen har utförts. Revisionskontoret har tagit del av systemets struktur och har i systemet förevisats ett antal fastigheter där kontroller har genomförts och åtgärder vidtagits vid brister.

Oannonserade utrymningsövningar genomförs löpande vid huvudkontoret och vid de två besökskontoren. Resultatet av övningarna dokumenteras.

Rapportering av incidenter sker i IA. Detta utgör säkerhetschefens grund för riskinventering. Sammanställning av incidenter sker årligen.

K o n c e p t e t ” B r a n d s ä k e r t h e m ” ä r s t och vid större ombyggnader. Detta innebär att alla lägenheter utrustas med brandvarnare, handbrandsläckare, spisvakt och brandfilt. I samband med inflyttning erbjuds hyresgästen en brandskyddsutbildning. På bolagets hemsida informeras hyresgäster om brandsäkerhet och brandskydd. Bolaget rekommenderar att tillträdande hyresgäst tecknar hemförsäkring.

Stadens riktlinjer anger att en fastställd utbildnings- och övningsplan ska finnas dokumenterad. Utbildningar och övningar ska genomföras kontinuerligt och i skäligen omfattning. En

utbildnings- och övningsplan för AB Familjebostäder finns dokumenterad som tydliggör hur personal ska utbildas och informeras. Utbildningar har genomförts under 2017 och dokumenterats.

#### Revisionskontorets bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning bedriver AB Familjebostäder ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete.

Det finns en tydlig och kommunicerad organisation för hur det systematiska brandskyddsarbetet ska bedrivas. Uppföljning av arbetet sker kontinuerligt.

### **3. Uppföljning av tidigare års granskningar**

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