



Granskningspromemoria 2018

AB Svenska Bostäder

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 4

Dnr: 3.1.4-4/2019

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad 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 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	10
3. Uppföljning av tidigare års granskningar	13

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	14
--	----

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 revisionskontoret getts. Den auktoriserade revisorn presenterade sitt 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 Maria Lövgren 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 i huvudsak tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att brister har noterats vad gäller bolagets arbete med att förebygga och upptäcka oegentligheter. Revisionskontoret har dock noterat att bolaget

satt igång ett utvecklingsarbete under hösten 2018 som ska säkra upp verksamhetens följsamhet till regler och rutiner. En övergripande risk- och väsentlighetsanalys har tagits fram och arbete har påbörjats med att ta fram ett ledningssystem, inklusive en rutin för intern revision.

Bolagets avrapportering av uppföljningen av internkontrollplanen 2017 skedde till styrelsen i april 2018. Uppföljningen redovisar inga avvikelser. Internkontrollplanen för 2018, som kommer att avrapporteras till styrelsen under våren 2019, omfattar kontroll av leverantörsbeställningar, justeringar i hyresavier, samt investeringskalkyler för nyproduktion.

Revisionskontoret har tidigare noterat att det saknas en dokumenterad väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för internkontrollplanen för 2018. En viktig del i arbetet med intern kontroll är att inventera de risker som finns och inom vilka områden de förekommer genom en riskanalys. Detta för att bolaget ska kunna utforma kontrollåtgärder för att motverka riskerna.

Ett förslag till en övergripande väsentlighets- och riskanalys har tagits fram av bolagets ledningsgrupp under 2018. En plan för intern kontroll har upprättats i samband med verksamhetsplanen för 2019, och har fastställts av bolagets styrelse i december 2018. Kopplingen mellan riskanalys och kontrollplan bör bli tydligare enligt revisionskontorets uppfattning.

Under 2018 har bolaget arbetat med att ta fram ett ledningssystem (Verksam) som bl.a. ska klargöra ansvaret i organisationen för förankring av olika styrdokument. I projektet har ingått att kartlägga väsentliga processer, och att identifiera problemområden och utvecklingsbehov. En rutin för intern revision ska införas. Tanken är att samtliga bolagets processer ska granskas över tid.

2.1.1 Intern kontroll med fokus på oegentligheter (rapport 2018:13)

En granskning har genomförts för att bedöma om AB Svenska Bostäder har tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter.

lakttagelser

Granskningen visar att bolaget inte har helt tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, då det finns brister i den interna kontrollen. Bland annat har bolaget inte gjort en övergripande riskanalys med tillhörande internkontrollplan för 2018 som

tar upp oegentlighetsrisker ur flera vinklar. Vidare omfattar byggprojektens riskanalyser inte oegentlighetsrisker. Detta trots att bolaget verkar inom byggsektorn som är särskilt utsatt för oegentligheter. Bolaget har styrdokument som tar upp oegentligheter men de är inte heltäckande. Därutöver saknar bolaget en tydlig struktur hur entreprenörer ska informeras om organisationens förhållning till oegentlighetsfrågor.

Revisionskontorets bedömning

Riskmedvetenheten om oegentligheter bör bli bättre bland annat genom att bedöma vilka risker för oegentligheter som finns i verksamheten. Riskbedömningar av oegentligheter bör göras både på en övergripande nivå och inom respektive byggprojekt. Vidare bör ledningen tydligare visa sin inställning till oegentligheter. Detta genom att utveckla sina styrdokument på området och säkerställa att styrdokumenterna är kända och accepterade av medarbetarna samt att frågan om oegentligheter bör hållas levande i organisationen. Bolaget bör även strukturera hur entreprenörer ska informeras om organisationens förhållning till oegentlighetsfrågor. Uppföljning av projekten bör struktureras och seriositetskontroller bör dokumenteras för att säkerställa att uppföljning sker på ett enhetligt sätt. För att förebygga jäv och andra oegentligheter bör intressekonflikter regelbundet inventeras och att arbetsrotation tillämpas.

Rapporten är överlämnad till AB Svenska Bostäder för yttrande senast den 15 mars 2019 med konkreta åtgärder för hur bolaget ska arbeta för att stärka den interna kontrollen med avseende på oegentligheter.

2.1.2 Intern kontroll med fokus på förmedling av lägenheter

En granskning har genomförts för att bedöma hur bolaget tillämpar överenskommelse från 2009¹ om förmedling av lägenheter och gemensamma regler för godkännande av hyresgäst med tillhörande riktlinjer och rutiner. Granskningen omfattar frågor om vilka kontroller som bolaget gör för godkännande av hyresgäst, hur kontroll sker av att olagliga andrahandsuthyrningar inte förekommer samt om samverkan sker mellan stadens bostadsbolag i frågor rörande bostadsuthyrning.

¹ ”Överenskommelse om förmedling av lägenheter” och ”Överenskommelse om samordning av bostadsbolagens internköer” mellan Stockholms Stads Bostadsförmedling AB och AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholm

En verifierande kontroll har skett av ansökningar om bostadsuthyrningar avseende perioden januari- maj 2018, varav nio andrahandsuthyrningar och fem ansökningar om byten.

lakttagelser

Det finns ingen systematiserad kontroll av att överenskommelserna med bostadsförmedlingen och att de interna rutinerna följs. Revisionskontorets verifierande granskning av 14 beviljade ansökningar om andrahandsuthyrning och byten visar bland annat att det inte görs regelmässiga kontroller av att handläggaren följt rutinen och att två medgivanden om andrahandsuthyrning inte var undertecknade av handläggaren

Intyg som har bifogats de ansökningar som inte fått rätt till uthyrning ska enligt bolagets gallringsregler sparas i två år. De ansökningar om andrahandsuthyrning som avslås kan av sökanden hänskjutas till hyresnämnden. Revisionskontorets verifierande granskning visar att intyg inte alltid sparas i akt.

Bolagets husvärdar och hyresgäster ger information som kan leda till att olagliga andrahandsuthyrningen upptäcks.

För godkännande av hyresgäst gör bolaget bland annat kontroller av inkomst, tar referenser från tidigare boende och kontrollerar om betalningsanmärkningar eller skulder finns som är relaterade till tidigare boende. 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.

Bedömning

Revisionskontorets bedömning är att bolagets kontroll avseende andrahandsuthyrningar och byten inte är helt tillräcklig. Bolaget rekommenderas att införa systematiska kontroller av att överenskommelsen med bostadsförmedlingen efterlevs och att de interna riktlinjerna följs.

2.1.3 Uppföljande granskning av direktupphandling

Den granskning av bolagets rutin för direktupphandlingar som genomfördes 2017 visade att den interna kontrollen i rutinen inte var helt tillräcklig för att säkerställa att LOU efterlevs. Styrelsen rekommenderades att fastställa riktlinjer för direktupphandling. Bolaget

rekommenderas även att säkerställa att inköp sker i enlighet med ingångna avtal samt att dokumentation av direktupphandlingar sker i enlighet med lagstiftningen. En uppföljande granskning har genomförts under 2018.

lakttagelser

Styrelsen för AB Svenska Bostäder har ännu inte fattat beslut om att tillämpa stadens riktlinjer för direktupphandling. Bolaget avvaktar stadens omarbetade riktlinjer som styrelsen kommer fatta beslut om när de är beslutade i kommunstyrelsen. Styrelsen har inte heller antagit några egna riktlinjer för direktupphandling.

Information om vad som gäller vid en direktupphandling finns tillgänglig via bolagets intranät. Informationen utgår från lagstiftningens krav. Det anges bland annat att för direkt-upphandlingar över 100 000 kr ska minst tre leverantörer väljas ut som ska kontaktas och att kreditkontroll ska genomföras.

Bolaget kontrollerar avtalsefterlevnaden i systemet ”Spendency”. Kontroll och uppföljning av avsteg från giltiga avtal sker månatligen. I november 2018 beräknas alla bolagets ramavtal och stadens avtal finnas inlagda i systemet. Antalet avsteg från giltiga avtal uppgår i september till 0,65 procent av alla avrop som gjorts denna månad.

Bolaget har tagit fram en mall för dokumentation av direkt-upphandlingar som började användas i januari 2018.

Bevakning av 264 leverantörer sker genom att information om förändringar i leverantörens såsom ekonomi, skatteskuld m.m. Information om detta delges bolaget i ett särskilt system.

Revisionskontoret har genomfört en verifierande granskning genom att sju direktupphandlingar över 100 tkr har granskats. För en av dessa upphandlingar har avropats från ett ramavtal som upphört att gälla. Bolaget ska säkerställa att korrekt upphandlat ramavtal tillämpas fortsättningsvis. Tillfredsställande dokumentation finns för de granskade upphandlingarna.

Bedömning

Bolaget har i huvudsak åtgärdat de brister som konstaterades i föregående års granskning.

2.1.4 Förtroendekänsliga områden

Revisionskontoret har genomfört en granskning av delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget. Dessa avser representation, resor och konferenser samt bisysslor.

Syftet med granskningen har varit 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 undersöka 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.

lakttagelser

Förebyggande arbete

En gång per år behandlar styrelsen ett ärende avseende översyn av samtliga policydokument. Ärendet redovisar en förteckning av stadsövergripande styrdokument med relevans för bolagets verksamhet och de policydokument som styrelsen tidigare har antagit samt förslag till eventuella justeringar. Ledningsgruppen fattar beslut om hur policyerna ska tillämpas genom regler och rutiner. Både policyer och riktlinjer avseende förtroendekänsliga områden finns dokumenterade och samlade på bolagets intranät, s.k. ”Svebben”.

Information om policyer och regler ges till nyanställda i samband med introduktion. I övrigt sker det förebyggande arbetet främst genom muntlig information till medarbetarna i olika sammanhang, t.ex. APT,

Bolaget gör extra kontroller av redovisningstransaktioner genom att samtliga fakturor som konteras på konton avseende representation, gåvor och konferenser kontrolleras i ett extra steg i attestflödet. Några väsentliga avvikelser har hittills inte identifierats. Resultatet från kontrollerna har inte dokumenterats.

Vidare har bolaget inrättat en ”whistleblower-funktion” under 2017, som ger medarbetare möjlighet att kommunicera avsteg från etiska förhållningssätt. I november 2018 har totalt fyra anmälningar kommit in under året. Alla anmälningarna utreds. Rapport skickas till bolagets VD.

Resor/konferenser – regler och rutiner

Bolaget har anpassat sig till stadens policyer och riktlinjer. Styrelsen har antagit stadens policy för miljöanpassade resor i tjänsten Av

denna framgår bl.a. att resor ska planeras och genomföras på ett sådant sätt att miljöpåverkan minimeras och hänsyn tas till kostnads-effektivitet. Någon systematisk kontroll av att reglerna följs sker inte, men enligt intervjuad förekommer inte resor i någon större omfattning.

Styrelsens attestdelegering anger att bolagets chefer (exkl. förhandlingschef eller motsvarande) har rätt att besluta i ärenden om resor/reseräkningar. Vidare anges att attestberättigad person inte får attestera egna utlägg, reseräkningar, representation etc. Dessa ska attesteras av överordnad chef. Dokumentet gör ingen skillnad mellan resor inom och utanför Sverige.

I instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD m.fl. anges att VD:s tjänste- eller studieresor ska godkännas av styrelsens ordförande eller (vid dennes förhinder) vice ordförande. Det framgår inte vilka former som gäller för beslutet och inte tidpunkt för godkännandet i förhållande till resans genomförande. Bolagets attestinstruktion anger att utlägg rörande VD sammanställs kvartalsvis och attesteras av styrelsens ordförande. Det finns inga särskilda anvisningar som reglerar utlandsresor.

Enligt bolagets riktlinjer om mutor och representation krävs att en konferens/studieresa är till nytta för verksamheten. Ett tydligt program med syfte, programpunkter och deltagarförteckning ska finnas för konferensen.

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

Konton resor och konferenser	Kostnader, tkr
5801 Resekostnad fastighetsanställda	47
5802 Resekostnad tjänstemän	324
7613 Konferenser	766
7635 Aktiviteter konf/personalmöte avdragsgill	40
7636 Aktiviteter konf/personalmöte ej avdragsgill	50
Totalt	1 227

I granskningen har 13 stycken verifikationer valts ut för kontroll. Kontrollen visar att till 4 av dessa granskade poster saknas underlag som ska finnas enligt bolagets regler. Bland annat saknas uppgifter om syfte, konferensschema och deltagare.

Samtliga poster utom två är attesterade i enlighet med attestdelegationen.

Representation och gåvor – regler och rutiner

Bolagets styrelse har fastställt regler för representation och gåvor som utgår från stadens regler. Därutöver har bolagsledningen tagit fram kompletterande anvisningar för både representation och gåvor. Dessa utgår från Skatteverkets regler, men preciserar även bolagets ställningstagande avseende beloppsgränser för t.ex. gåvor i samband med födelsedagar, pension etc. De kompletterande anvisningarna ger exempel på vilka aktiviteter och gåvor etc. som är tillåtna respektive inte tillåtna.

Omfattning på representation t o m 2018-10-31

Konton representation, gåva	Kostnader, tkr
6071 Representation, avdragsgill	0
6072 Representation, ej avdragsgill	29
6073 Gåvor externa, avdragsgilla	2
6074 Gåvor externa, ej avdragsgilla	24
7632 Personalrepresentation, ej avdragsgill	232
7633 Gåvor till personal, avdragsgill	31
7634 Gåvor till personal, ej avdragsgill	1
Totalt	319

I granskningen har 14 stycken verifikationer valts ut för kontroll. Kontrollen visar att 6 av de granskade posterna inte följer stadens och bolagets regler. Bland annat saknas uppgifter om syfte och deltagare vid restaurangbesök. De poster som avser gåvor saknar uppgift om namn på mottagare och delvis även syftet med gåvan. Vidare har revisionskontoret noterat två poster avseende restaurangbesök i samband med avtackning av personal som slutar sin anställning. Enligt bolagets kompletterande anvisningar för representation och gåvor ska en person som slutar sin anställning endast tackas av med blommor.

Samtliga poster utom en överensstämmer med bolagets attestdelegation.

Bisysslor – regler och rutiner

Anställda vid bolaget ska på begäran anmäla bisyssla och lämna de uppgifter som arbetsgivaren anses behöva för att bedöma bisysslan. Bolaget har tagit fram en blankett som ska fyllas i vid introduktion av nyanställd och vid de årliga medarbetarsamtalen. Den innehåller riktlinjer samt tillämpning av reglerna avseende bisysslor. Reglerna redovisas även på intranätet. Blanketten skrivs under av medarbetaren och förvaras i personalakten. Respektive chef beslutar om bisysslan ska godkännas och ansvarar även för kontroll av att de anställda lämnar uppgifter.

Av bolagets arbetsordning framgår att styrelseordförande och vice ordförande gemensamt ska godkänna eventuella avsteg från principen att VD inte äger får ha bisyssla vid sidan av sin anställning i bolaget. Enligt intervjuad har bolagets VD anmält bisyssla, men det framgår inte hur godkännandet ska gå till och dokumenteras. Ett skriftligt godkännande daterat 2016-10-05 finns som är undertecknat av styrelsens ordförande.

Mutor – regler och rutiner

I samband med granskningen av verksamheten 2017 uppmanades bolaget att förtydliga de kompletterande anvisningarna till stadens riktlinjer för mutor och representation som tagits fram, så att anvisningarna överensstämmer med stadens riktlinjer. Detta har skett under 2018.

I stadsrevisionens granskning ”Intern kontroll med fokus på oegentligheter” (nr 13/2018) har uppmärksammats att bolaget för tillfället inte ställer krav på att konsulter och entreprenörer ska följa samma strikta hållning till representation och mutor etc. som gäller för bolagets egna anställda.

Ett arbete med att ta fram en uppförandekod för entreprenörer beräknas vara klar vid årsskiftet 2018/2019.

Bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att Svenska Bostäders förebyggande arbete inom förtroendekänsliga områden behöver utvecklas. Bolaget har påbörjat en inventering och analys av olika risker i delar av bolaget, och tagit fram en riskanalys till budget 2019. Arbetet bör fortsätta så att riskanalysen får en tydlig koppling till planen för intern kontroll. Vidare bör grunden för riskanalysen vara alla verksamhetens åtaganden i verksamhetsplanen.

Det finns inbyggda kontroller i system och löpande redovisning avseende redovisningstransaktioner inom förtroendekänsliga områden. Bolaget har infört en rutin med extra kontroller av transaktioner avseende konferenser, gåvor och utbildning. Revisionskontorets verifiering visar dock att följsamheten till stadens och bolagets regler avseende redovisning av förtroendekänsliga poster kan bli bättre. Kontrollen bör därför stärkas. Detta gäller främst kravet på att verifikationen ska innehålla underlag avseende syfte, deltagare, konferensprogram etc.

Vad gäller bisyssla bör ett förtydligande ske av formerna för godkännandet av VD:s bisyssla. Likaså den formella hanteringen avseende godkännande av VD:s resor och tidpunkt för godkännandet i förhållande till resans genomförande. Detta gäller särskilt utlandsresor.

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 sätt. Bedömningen grundar sig på att det verksamhetsmässiga resultatet i allt väsentligt är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv. Från ekonomisk synpunkt är utfallet inte helt tillfredsställande eftersom bolagets avkastningskrav inte har uppnåtts.

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 avkastningskrav uppgår till 280 mnkr.

Resultat efter finansnetto exkl. reavinst/förlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
280	280	251	211

Den enskilt största förklaringen till resultatavvikelsen är fastighetsavskrivningarna som överskrider budgeten med 50 mnkr. Orsaken är främst att investeringsvolymen ökat jämfört med vad som planerades i budgeten. Avvikelsen mot prognos 2 beror i första hand på att delar av tidigare gjord nedskrivning av fastighetsbeståndet Vällingby Centrum inte kunnat återföras som beräknat.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 440	2 440	2 599	2 560

Av årets investeringar utgör 1 098 mnkr nyproduktion och 1 462 mnkr ombyggnader och övriga investeringar. I verksamhetsplanen beräknade nyproduktionen uppgå till 1 140 mnkr.

Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter kan förbättras. Vidare är det ekonomiska resultatet inte tillfredsställande eftersom bolagets avkastningskrav inte 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 vilka verksamhetsmål respektive bolag ska kommentera.

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

Svenska Bostäder omfattas av 21 indikatorer som fullmäktige fastställt för att kunna följa upp stadens mål. För dessa indikatorer har bolagets styrelse fastställt årsmål i samband med verksamhetsplanen. Styrelsen har även fastställt egna styrelsespecifika mål och beslutat om indikatorer och aktiviteter för den egna uppföljningen. Målen följs upp under åren i samband med stadens ordinarie uppföljningstillfällen (T1, T2 och bokslut).

Bolaget redovisar avvikelser avseende årsmålet för åtta av fullmäktiges indikatorer. Dessa avser bl.a. resultat från kundundersökningar och energianvändningen. Bolaget har gjort en fördjupad analys av

resultatet från kundundersökningarna och tagit fram handlingsplaner som underlag för 2019 års verksamhetsplanering. Vad gäller energianvändningen har verksamheten inte helt klarat av att anpassa sig till stadens höjda ambitionsnivå för indikatorn ”Köpt energi”. Enligt bolagets redovisning har dock den totala energianvändningen minskat under 2018.

Antalet påbörjade lägenheter i nyproduktion har inte nått årsmålet för 2018 helt. Utfallet blev 919 jämfört med målet på 1 000 lägenheter. I tertialrapport 2/2018 bedömde bolaget att utfallet skulle bli 1 242. Avvikelsen förklaras av förseningar p.g.a. förekomst av fridlysta grodor, vilket resulterat i att ansökan om bygglov fått revideras under hösten 2018. Enligt redovisningen har bolaget nått årsmålet för antal färdigställda lägenheter.

Revisionskontorets bedömning

Bolagets resultat för 2018 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de verksamhetsmässiga mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av bolagets redovisning i utfallsrapporten av i vilken utsträckning de verksamhetsmål, indikatorer och aktiviteter, som bolagen omfattas av har uppfyllts.

Bolagets utfallsrapport redovisar att årsmålen för 8 av kommunfullmäktiges 21 indikatorer inte har nåtts helt. Utfallet för flera av dessa indikatorer ligger dock nära årsmålen, t.ex. för antalet påbörjade lägenheter, Aktivt Medskapandeindex, hyresgästers nöjdhet.

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

Enligt fullmäktiges ägardirektiv ska Svenska Bostäder fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter. Vidare att aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra.

För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler. Produktion av 247 lägenheter inom Snabba hus i Råcksta har startat.

134 lägenheter (Bergslagsvägen) har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor och osäkerheter kring bygglov. Ytterligare en produktionsstart har försenats (Kv. Plankan) och skjuts till 2019.

Svenska Bostäder deltar i utbyggnaden av Hagastaden, där bolaget har fått markanvisning om 300 studentbostäder. I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter. 278 av dessa studentbostäder har påbörjats under 2018.

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 utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionskontoret gör årligen en uppföljning och bedömning av hur bolaget har beaktat rekommendationerna, se *bilaga 1*.

Uppföljning visar att bolaget i delar har beaktat revisionens rekommendationer. Rekommendation som återstår är att fastställa riktlinjer för direktupphandling.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Granskningsår	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
2017	Direktupphandling Bolaget rekommenderas fastställa riktlinjer för direktupphandling, att säkerställa att inköp sker i enlighet med ingångna avtal samt att dokumentation av direktupphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning. Informati- och kunskapsspridningen bör utvecklas.		x		Bolaget avvaktar stadens omarbetade riktlinjer som styrelsen kommer fatta beslut om när de är beslutade i kommunstyrelsen. Styrelsen har inte heller antagit några egna riktlinjer för direktupphandling.	2019
2017	Intern kontroll Bolaget rekommenderas att se över processen kring framtagande av internkontrollplan och väsentlighets- och riskanalys(VoR) så att fler funktioner och verksamheter ingår samt att VoR dokumenteras		x		Processen har setts över under 2018 och ett dokumenterat förslag till väsentlighets- och riskanalys har tagits fram av bolagets ledningsgrupp. Kopplingen till planen för intern kontroll kan dock stärkas.	2019
2017	Kompletterande anvisningar till stadens riktlinjer för mutor och representation Bolaget rekommenderas att förtydliga de kompletterande anvisningarna till stadens riktlinjer för mutor och representation som tagits fram, så att anvisningarna överensstämmer med stadens riktlinjer	x				
2018	Risk för oegentligheter - höja riskmedvetenheten genom att bli bredare riskbedömningar av oegentligheter - säkerställa att stadens tillämpningsanvisningar till Stockholms stads program för upphandling och inköp följs av seriositetskontroller - tillämpa arbetsrotation och inventera intressekonflikter regelbundet					2019
2018	Andrahandsuthyrning och byten Införa systematiska kontroller av att överenskommelsen med bostadsförmedlingen efterlevs och att de interna riktlinjerna följs.					2019