



Årsrapport 2019

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Nr 5, 2020

Dnr: 3.1.4-42/2020

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 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, stad.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till
Styrelsen i Micasa Fastigheter i
Stockholm AB

Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Micasa Fastigheter i Stockholms AB:s verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till bolagets styrelse för yttrande senast den 30 juni 2020.

Eva Aronsson
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att Micasa Fastigheter i Stockholm AB i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts. Revisionskontoret noterar dock att bolaget under ett flertal år har haft ekonomiska utfall avseende driftsresultat och investeringar som avvikit från budgeterad nivå.

Under året har revisionen genomfört granskning avseende bolagets arbete med investeringar. Bolaget bör vidta åtgärder utifrån att budgeterad investeringsnivå inte uppnåtts de senaste åren.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat konsultanvändning och systematiskt brandskyddsarbete. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. avseende redovisning av brandskyddsarbetet till styrelsen.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendation i föregående års granskning, men dessa inte implementerats fullt ut. Rekommendationen gäller införandet av ett projektstödsystem.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
3. Intern kontroll	7
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll	8
3.2 Konsultanvändningar	9
3.3 Systematiskt brandskyddsarbete	10
4. Uppföljning av tidigare års granskning	11

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	12
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	13

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, god revisions sed 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 en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat rekommendationer i tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

I granskningen har lekmannarevisorn biträts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Erik Lindgren m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmanrevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Katrine Söderberg på EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

Sammantaget bedöms att Micasa i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Revisionskontoret noterar dock i likhet med föregående år att bolaget under ett flertal år har haft ekonomiska utfall avseende driftsresultat och investeringar som avvikit från budgeterad nivå. Den sammantagna bedömningen grundas på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionskontoret konstaterar att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2019 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolagets verksamhetsberättelse bedöms ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen bedöms ge rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges sju verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts helt.

Vissa avvikelser redovisas gällande indikatorer, främst under verksamhetsmålet *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*. Bolaget når bland annat inte årsmålen avseende köpt energi och andelen fastigheter som understiger en viss radonhalt. Avvikelseorna har förklarats. Under verksamhetsmålet *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser* når bolaget inte årsmålen gällande investeringar och driftkostnad per kvadratmeter. Det senare hänförs till ökade kostnader för vattenskador och skadedjurssanereringar. Bolaget når inte heller uppsatt mål gällande

Aktivt Medskapandeindex. Ledningen har analyserat resultatet och arbete pågår med att förbättra det till kommande år.

2.1.1 Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv

Revisionskontoret har översiktligt följ upp hur Micasa arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. För att styra mot ägardirektiven har bolaget formulerat mål utifrån samtliga bolagsspecifika direktiv. Målen följs upp och redovisas i samband med tertialredovisning och verksamhetsberättelse. Bolaget redovisar att det har arbetat mot, och genomfört åtgärder utifrån, ägardirektiven. Endast mindre avvikelser redovisas.

Revisionskontoret har 2019 fokuserat på hur bolaget arbetat med de två ägardirektiven *Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sitt bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor, och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder och Ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över det egna boendet.*

Granskningen visar att Micasa har arbetat aktivt med ägardirektiven under 2019. Bolaget har exempelvis utarbetat en strategi för hantering av värmeböljor, som ska följas upp under 2020. När det gäller boendeflytande har bolaget sedan 2018 ett avtal med hyresgästföreningen. Verifiering visar att Boinflytandekommittén, en central grupp för utvecklings- och samarbetsfrågor med representanter från bolaget och hyresgästföreningen, har sammanträtt under 2019. Micasa har även utökat antal tjänster gällande bostadsförvaltare, från två till fyra stycken. Bostadsförvaltarna har bland annat till uppgift att hålla kontakt med bolagets hyresgäster.

2.2 Ekonomiskt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Revisionskontoret konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet inte uppnåtts helt. Investeringsbudgeten har inte uppnåtts under året samtidigt som resultatet överstigit budgeterad nivå. Bolagets bedöms dock sammantaget ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2019:

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019			Utfall 2018
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	1104	1119	15	1,4 %	1107
Kostnader	- 890	- 895	- 5	0,6 %	890
varav av- och nedskrivningar	- 300	- 291	9	3,0 %	325
Finansnetto	- 66	- 48	18	27,3 %	62
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt (exkl. reavinster, jämförelse med fullmäktiges resultatkrav - se nedan för jämförelse med styrelsens beslutade resultatkrav)	127	185¹	58	45,7 %	155

Micasas resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 185 mnkr exkl. reavinster, vilket är 58 mnkr (45,7 %) högre än fullmäktiges resultatkrav om 127 mnkr. Bolagets reavinster under 2019 uppgår till 318 mnkr.

Styrelsen beslutade i samband med verksamhetsplan om ett förhöjt resultatkrav om 141 mnkr, vilket bolaget budgeterat utifrån och utgår från i sin redovisning. Avvikelsen mot det justerade resultatkravet uppgår till 44 mnkr eller 31,2 %.

Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och bolagets utfall motsvarar ca 5,2 procent av omsättningen. Avvikelsen anges, på intäktssidan, bland annat bero på att vissa bostäder har omvandlats till lokaler under året och att ett par fastigheter har kunnat hyras ut längre under året än beräknat på grund av förskjutna tidplaner.

När det gäller kostnader har Micasa haft högre driftkostnader än budget, på grund av vattenskador och skadedjurssanering. De ökade kostnaderna täcks bl.a. av minskade avskrivningar med anledning av förändrade tidplaner i projekt och justeringar avseende moms, lägre kostnader för administration samt lägre räntekostnader på grund av lägre ränta än i budget och lägre skuld. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

¹ Resultatet påverkas positivt om 8 mnkr med anledning av att reservering inte behövdes fullt ut vid avslut av utrangering på ett projekt.

En jämförelse med föregående år visar inga väsentliga förändringar när det gäller intäkter och kostnader. Resultatmässigt visade bolaget ett överskott även 2018, med 38 mnkr (32,5 %) exkl. reavinster.

2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019			Budget- avvikelse 2018
		Utfall	Avvikelse		
Investering	425	270	155	36,6 %	230 (57,5 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 270 mnkr. Detta avviker med 155 mnkr (36,5 %) i från budget. Jämfört med prognosen vid tertial 2 år 2019 (300 mnkr) avvikelser utfallet med 30 mnkr (10 %).

Avvikelsen mot budget beror enligt bolagets redovisning bland annat på att projekt senarelagts sedan budgeten fastställdes samt att vissa investeringsprojekt har klassificerats om till kostnadsprojekt. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Bolaget nådde inte heller 2018 budgeterad investeringsnivå. Avvikelsen uppgick då till 230 mnkr (57,5 %).

Som noteras nedan, avsnitt 2.2.2, bör bolaget vidta åtgärder för att säkerställa att investeringsbudgeten uppnås och öka genomförandegraden.

2.2.2 Bolagens investeringar

En granskning har genomförts för att bedöma om Micasa Fastigheter i Stockholm AB prioriterar och genomför stora investeringar med en god styrning och kontroll.

Iakttagelser

Den i staden samordnade planeringen av framtidens utbud av boende för äldre, *Boendeplan 2020 med utblick mot 2040*, utgör grunden för bolagets långsiktiga investeringsbudget. Fram till år 2040 ska bolaget genomföra nybyggnation av 20 nya vård- och omsorgsboenden varav tre ska vara färdigställda till år 2024 och sex ska vara färdigställda till år 2026. Bolaget ska även bygga 1 500 seniorlägenheter fram till 2040, varav 1 100 lägenheter i nyproduktion. Revisionskontoret noterar att bolaget saknar årsmål i verksamhetsplanen för tillskapandet av nya äldreboenden och seniorlägenheter i enlighet med boendeplanen. Enligt uppgift kommer bolaget att lägga in årsmål i verksamhetsplanen när byggnationerna är under genomförande. Bolaget rapporterar dock

information om projekt överstigande 50 mnkr tertialvis till moderbolaget. Bolaget kommer även under kommande år behöva genomföra större ombyggnationer.

Bolaget har inte tidigare genomfört några större projekt, dvs. överstigande 300 mnkr. En stor del av de projekt som anges i boendepanen bedöms av bolaget bli så kallade stora projekt. Enligt stadens rutiner ska kommunfullmäktige tillställas beslutsunderlag om stora investeringar samt ha information om väsentliga avvikelser som uppkommer i stora investeringsprojekt. Vidare ska stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt tillämpas av bolaget, men de intervjuade anser att det är oklart hur tillämpning ska ske i praktiken. Bolaget har inget projektstyrningssystem men planerar att implementera ett sådant under år 2020. Bolaget har därför ännu inget IT-system som är ändamålsenligt och effektivt för att hantera investeringar.

När det gäller ombyggnationer, framgår det vid intervjuer att det saknas en stadsövergripande plan avseende prioritering av Micasas ombyggnationer. Bolaget har enligt uppgift upprättat en långsiktig plan för de närmaste tio åren. Bolagets långsiktiga ekonomiska planering möjliggör produktion av cirka två stora ombyggnationsprojekt parallellt. Detta kommer innebära att bolaget behöver göra prioriteringar mellan stadens tretton stadsdelsnämnder. Projekten kommer dessutom ha en stor påverkan på brukarna och kommer i många fall kräva evakueringar vilket kräver en långsiktig planering.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett samverkansavtal för särskilda boendeformer med mera (KF 2019-06-17, § 19) vilket reglerar de villkor som ska gälla för de objekt som staden hyr av bolaget. Där anges ansvarsfördelning och arbetsgång vid ny- och ombyggnation. Under hösten har staden enligt uppgift påbörjat ett arbete att formalisera samverkan utifrån samverkansavtalet.

Bolaget har de senaste åren inte uppnått investeringsmålen (se tabell nedan). I verksamhetsberättelserna redovisas att avvikelserna beror på förändrade tidplaner för ombyggnationsprojekt och nyproduktionsprojekt samt avbrutna ombyggnationsprojekt.

Tabell: Investeringsbudget (mnkr) och genomförandegrad.

År	Budget	Utfall	Avvikelse	Genomförandegrad
2016	525	228	-297	43 %
2017	400	255	-145	64 %
2018	400	170	-230	43 %
2019	425	270	-155	64 %

Bedömning och rekommendationer

Sammanfattningsvis bedöms bolaget behöva utveckla sin styrning och uppföljning för att kunna prioritera och genomföra stora investeringar med en god styrning och kontroll. Bedömningen grundar sig främst på att bolaget inte uppnår budgeterad investeringsbudget. Bolaget har ännu inget IT-system som är ändamålsenligt och effektivt för att hantera investeringar.

Bolaget har inte genomfört något större investeringsprojekt de senaste åren, dvs. överstigande 300 mnkr. Under kommande år kommer bolagets investeringsplaner innehålla större projekt. Det blir viktigt att bolaget skapar rutiner så att det säkerställs att kommunfullmäktiges regler efterlevs, så att kommunfullmäktige får möjlighet att ta beslut om samtliga stora projekt samt få tillställt information om väsentliga avvikelser i stora projekt.

Boendeplan 2020 med utblick mot 2040 (KS 2019/869) utgör grunden för bolagets långsiktiga investeringsbudget dock finns den inte konkretiserad genom årsmål i bolagets verksamhetsplan. Enligt uppgift kommer bolaget att lägga in årsmål i verksamhetsplanen när byggnationerna är under genomförande.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Av genomförda granskningar framgår att inga väsentliga brister har noterats. Redovisningen till styrelsen kan dock utvecklas i vissa delar, bl.a. vad gäller det resultatet av det systematiska brandskyddsarbetet. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 till 3.3.

3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Under 2019 har Stockholms Stadshus AB förtydligat kommunfullmäktiges krav på bolagens internkontroll. Detta genom att utfärda tillämpningsanvisningar till stadens regler för ekonomisk förvaltning. Revisionen har under året haft ökat fokus på bolagets arbete med intern kontroll.

Micasa bedöms ha en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter, för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter. Bolaget har vid granskningstillfället inte tydliggjort hur medarbetare ska hantera misstanke om oegentlighet, dock är uppförandekod under framtagande där det kommer att tydliggöras.

Bolaget genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Utifrån riskanalyserna har styrelsen i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Beskrivningen av kontrollmoment bör utvecklas, så att det för varje område på ett tydligare sätt framgår vad som ska kontrolleras.

Styrelsen följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet. Styrelsen får en årlig redovisning avseende resultatet av kontroller utifrån internkontrollplanen. Resultatet av bolagets övriga arbete med internrevision, vilket är omfattande, redovisas dock inte regelbundet till styrelsen.

Revisionskontoret noterar att ett par väsentliga indikatorer, rörande utemiljön, bemötande och ”rent och snyggt”, mäts via en enkät som endast riktar sig till direkthyresgäster. Målgruppen uppgår till drygt tjugo procent av de som bor i bolagets fastigheter. Bolaget planerar att under 2020 genomföra en enkät riktad mot stadsdelsförvaltningarna.

Bolaget har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrollen, som utgår från de två ledningssystem bolaget är certifierade utifrån, är en integrerad del i styrning och uppföljning. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Bolaget bedöms slutligen ha en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Utveckla internkontrollplanen, så att det för varje område på ett tydligare sätt framgår vad som ska kontrolleras.
- Utveckla redovisningen till styrelsen när det gäller resultatet av bolagets interna revisionsarbete.

3.2 Konsultanvändningar

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter. Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen styr, kontrollerar och följer upp konsultinsatser så att en effektiv och ändamålsenlig resursanvändning säkerställs. Granskningen har omfattat samtliga 17 aktiva bolag inom Stockholms stads bolagskoncern.

Staden har inte någon övergripande policy eller riktlinje för konsultanvändning. I stadens budget 2019 anges att konsulter endast ska användas i de fall då det är säkerställt att det är det mest kostnads-effektiva alternativet. Bolagen ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning. I budgeten anges även att bolagen ska ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.

Av granskningen framkommer att Micasa har genomfört en kompetenskartläggning, men att det saknas en upprättad kompetensförsörjningsstrategi. Bolaget genomför behovsanalyser i samband med verksamhetsplaneringen på respektive avdelning. De dokumenteras dock inte.

Bolaget har en framtagen processbild för direktupphandling. Det finns rutiner och riktlinjer som tydliggör och säkerställer uppföljning av konsultinsatser. Det finns utsedd avtalsägare för samtliga upphandlade entreprenörer och leverantörer samt uppföljningsplan för samtliga upphandlingar. Bolaget följer upp konsultkostnader tertialvis.

Resultatet av revisionskontorets stickprovsgranskning visar att hanteringen av konsultkostnader i huvudsak är tillfredsställande. I ett fall saknades skriftligt avtal. Det har framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet, exempelvis att det ibland saknas

information om vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget. Revisionskontoret noterar även att i de fall konsultkostnaderna avser entreprenadarbete, som projektering eller byggnation, saknas tidsbegränsningar (antal timmar) i avtal och inköpsorder.

Den sammantagna bedömningen är att bolaget i huvudsak har en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, såsom vilken konsult som utfört uppdraget, för att förbättra uppföljningen.

3.3 Systematiskt brandskyddsarbete

En granskning har genomförts med syfte att bedöma om bolaget har en intern kontroll som säkerställer ett systematiskt brandskyddsarbete. Granskningen har utgått från lag (2003:778) om skydd mot olyckor, stadens budget samt riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete.

Den sammantagna bedömningen är att Micasa i huvudsak har en intern kontroll som säkerställer ett systematiskt brandskyddsarbete, i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer.

Bedömningar grundar sig på att bolaget har en organisation och rutiner för det systematiska brandskyddsarbetet samt att ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare och hyresgäst är dokumenterad och bolaget har vidtagit åtgärder för att förankra den. Bedömningen grundar sig vidare på att bolaget har en kontinuerlig uppföljning av det systematiska brandskyddsarbetet.

Redovisningen av det systematiska brandskyddsarbetet till styrelsen bör dock utvecklas. Detta är viktigt för att styrelsen ska kunna försäkra sig om att ett systematiskt brandskyddsarbete bedrivs och att bolaget därmed lever upp till det ansvar det har utifrån fullmäktiges ägardirektiv och stadens riktlinjer på området.

Revisionskontorets telefonintervjuer indikerar vidare att bolaget bör fortsätta sitt arbete med att förankra ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Utveckla redovisningen av det systematiska brandskyddsarbetet till styrelsen.

4. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionskontoret gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Under 2019 har en rekommendation kvarstått att granska, vilket redovisas i bilaga 2.

Uppföljningen visar att bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendation, men att de inte har implementerats fullt ut. Rekommendationen gäller införandet av ett projektstödsystem.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
2016	Ekonomistyrning, redovisning och ekonomisk uppföljning i ombyggnation/investeringsprojekt. Bolaget rekommenderas införa ett projektsystem som ger stöd i ekonomisk planering och uppföljning för projekt. Bolaget bör upprätta anvisningar för hur ekonomisk rapportering ska utföras av projektledare. Bolaget rekommenderas säkerställa att berörd personal har kunskap att stadens anvisningar.		X		Bolaget har köpt in ett projektstödsystem. Implementering ska enligt plan påbörjas mars 2020. Det nya systemet kommer bl.a. att föra med sig nya rutiner för ekonomisk rapportering.
2019	Systematiskt brandskyddsarbete. Bolaget bör utveckla redovisningen av det systematiska brandskyddsarbetet till styrelsen.				
2019	Intern kontroll. Bolaget bör utveckla internkontrollplanen, så att det för varje område på ett tydligare sätt framgår vad som ska kontrolleras.				
2019	Intern kontroll. Bolaget bör utveckla redovisningen till styrelsen när det gäller resultatet av bolagets interna revisionsarbete.				
2019	Konsultanvändning. Bolaget bör se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, såsom vilken konsult som utfört uppdraget, för att förbättra uppföljningen.				
2019	Bolagens investeringar. Bolaget bör vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.				

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden/styrelsen har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

Bedömning:

Tillfredsställande

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Inte helt tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning:

Tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Inte helt tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

Inte tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.