

AB Stockholmshem

Slutrapport internkontrollplan 2024

Om denna rapport

För Stockholmshem är revision en kvalitetsfråga, ett sätt att kontinuerligt förbättra och effektivisera organisationen. Bolaget ser den interna revisionen som ett verkningsfullt verktyg för att på ett strukturerat sätt belysa verksamheten, i syfte att utveckla den. Genomlysning av bolagets verksamhet sker på flera sätt.

- Revision av stadens lekmannarevisorer
- Revision av auktoriserad revisor
- Revision av bolagets miljöcertifiering enligt ISO 14001
- Styrelsens internkontrollplan (IKP)

För 2024 har styrelsen i sin internkontrollplan beslutat om sex områden för granskning. Resultatet av granskningarna inom styrelsens internkontrollplan presenteras nedan. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs
- att hantera och minimera risker

Internkontrollplan

1. Tillsyn av fastigheter (ronderingar)

För att säkerställa vårt fastighetsägaransvar, upptäcka behov av underhåll och säkerställa efterlevnad av myndighetskrav genomförs regelbunden tillsyn av fastigheterna av bolagets egen personal i form av ronderingar.

En god tillsyn av fastigheterna är väsentligt för att kunna uppfylla fastighetsägaransvaret och säkerställa trygghet. Som fastighetsägare svarar Stockholmshem inte bara för våra fastigheters tekniska standard och säkerhet; bolaget har också ett långtgående ansvar för hälsan och säkerheten hos dem som bor, arbetar och vistas i och omkring fastigheten. Stockholmshem möter kraven genom att genomföra tillsyn via ronderingar. Med tillsyn menas att med samtliga sinnen upptäcka och kontrollera fastighetens status.

Ronderingarna innehåller kontrollpunkter i kategorierna säkerhet, underhåll, brand samt rent, snyggt och tryggt. Resultatet dokumenteras samt följs upp i systemstödet GreenView.

Från och med den 7 oktober 2024 har bolaget en ny förvaltningsorganisation där bland annat en halvdag i veckan är avsatt för ronderingar av områdestekniker, vilket inneburit en tydlig prioritering. Stickproverna i denna internkontroll omfattar hela året, vilket innebär att vissa delar av stickproven avser ronderingar genomförda innan omorganisationen i oktober och andra efter.

Resultat av granskning

- En skriftlig rutin för ronderingar är framtagen av en arbetsgrupp i samband med omorganisationen och är nu implementerad i förvaltningen.
- Chef förvaltningsområden är övergripande ansvarig för ronderingarna. Områdesteknikerna är ansvariga för att genomföra ronderingarna och områdescheferna är ansvariga för uppföljningen.
- I den gamla organisationen fanns det skillnader mellan de olika förvaltningsområdena vad det gäller antalet ej genomförda ronderingar.
- Då anmärkningarna från ronderingarna registreras i två olika system, GreenView och Fast2, är det svårt att få en helhetsbild i antalet anmärkningar, typ av anmärkning, åtgärder från ronderingarna.

Lämnade rekommendationer

- Fortsätta utveckla arbetet kring ronderingar.

2. Uppföljning fakturahantering

Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för Stockholms stad där bolaget behöver köpa in varor, tjänster och byggtreprenader till mycket höga belopp. Kvaliteten i inköps- och faktureringsarbete påverkar bolagets kostnader och den service som Stockholmshem kan erbjuda hyresgästerna. Det påverkar därmed förutsättningarna för att nå bolagets mål.

Att alla medarbetare på Stockholmshem har kontroll på aktuellt gällande avtal och fakturahanteringen är mycket viktigt. En noggrann granskning av inkomna fakturor mot respektive avtal måste ske. Stockholmshem har många medarbetare som hanterar beställningar, och avtalsvillkoren behöver i varje enskilt fall kontrolleras innan betalning sker vilket ställer krav på tydlighet i riktlinjer och instruktioner samt att dessa är kända hos alla berörda medarbetare. Denna internkontroll syftar till att följa upp att bolaget har korrekta instruktioner för fakturahantering kopplat till gällande avtal, samt uppföljning av att arbetet med fakturahantering i verksamheten följer denna rutin.

Resultat av granskning

- Med anledning av att delegationsordningen är integrerad i Agresso föreligger ingen risk för att obehörig person attesterar eller godkänner fakturor utanför den fastställda delegationsordningen.
- Inga avvikelser påträffades vid stickprovskontroller av fakturor i Agresso.

Lämnade rekommendationer

- Inga lämnade rekommendationer.

3. Avvikelse i budget mot investeringsprojekt

Bolagets investeringsprojekt ska bidra till att Stockholmshem uppfyller taktiska uppdrag och når satta mål. Många investeringsprojekt berör också flera delar av organisationen vilket kräver god kommunikation och samordning. Det är viktigt att alla berörda är med i både planering, genomförande och överlämning.

Beslut att starta projekt skall fattas i enlighet med delegationsordningen. Alla projekt ska ha en beställare och större projekt kan även behöva en styrgrupp. Avvikelser i budget för investeringsprojekt beror på olika faktorer och kan ha en signifikant påverkan både på bolagets ekonomi samt förmåga. Det är därför viktigt att förebygga att detta sker, samt dra lärdom i de fall där detta händer.

Resultat av granskning

- Enheterna Stadsutveckling & nybyggnad har haft som mål i enhetsplanen att ta fram en mall för kalkyl som blev klar i somras, den har en egen flik ”Investeringskalkyl stadsutveckling”.
- Protokoll med beslut finns i de kontrollerade projekten, men det är oklart dokumenterat, i beslutsprotokollen, vad det är för typ av beslut som är taget tex om det är ett genomförandebeslut.
- Det finns beslutsunderlag till genomförandebesluten i de kontrollerade projekten, men det framgår inte i beslutsprotokollen vilket beslutsunderlag som besluten är baserade på. Det som försvårar är att det ibland finns flera olika versioner av beslutsunderlaget.
- Samtliga projekt omfattade de åtgärder som var beslutade. Ett av de granskade projekten hade ett lägre utfall än genomförandebeslut. Det andra hade ett utfall över genomförandebeslut, men låg inom tilläggsbeslutet. Projektet försenades med 12 månader. Det tredje projektet hade ett utfall under genomförandebeslut.

Lämnade rekommendationer

- Inga lämnade rekommendationer.

4. Direktupphandlingar

Direktupphandlingar behöver i vissa fall ske inom bolaget. Det finns ett antal regler och riktlinjer som måste följas för att Stockholmskem skall möta gällande lagkrav.

Resultat av granskning

I juni 2024 antogs en ny riktlinje för Inköp. Uppföljningsarbetet har också underlättats av en ökad digitalisering där alla inköp över 25 000 kr genomförs i inköpssystemet Agresso, det gör att inköpsenheten kan få en bättre överblick på omfattningen och vidare genomföra punktinsatser för att minimera mängden direktupphandlingar och eventuella otillåtna direktupphandlingar.

I och med att den nya riktlinjen implementerades relativt nyligen har inga stickprov tagits på direktupphandlingar. Däremot har stickprov tagits på egenkontrollen av direktupphandlingar. Under 2025 kommer stickprov att genomföras på direktupphandlingar.

Efter sommaren 2024 har inköpsenheten aktivt arbetat med att följa upp mängden direktupphandlingar och gjort punktinsatser för att minimera och på sikt eliminera mängden avvikelser. Uppföljningen görs genom spendanalyser och Agresso rapporter där man tydligt kan se vad som köps från leverantörer utan avtal.

Vid en jämförelse ser man att omfattningen av inköp med leverantörer utan avtal minskar i omfattning. Under 2024 hade vi 644 stycken avtalade leverantörer och 792 leverantörer gjorde bolaget inköp ifrån under samma år. Motsvarande siffror 2023 var 709 leverantörer med avtal och 868 leverantörer som nyttjades.

Den nya riktlinjen för inköp antogs av ledningsgruppen den 7 juni 2024. Riktlinjen beskriver tydligt i sin inledning definitionen av Direktupphandling och slår där också fast kravet på dokumentation samt de beloppsgränser som gäller för verksamheten.

Riktlinjens punkter 5.2, 5.3 och 5.4 beskriver korrekt förfarande vid direktupphandling av olika omfattning samt av synnerliga skäl. Riktlinjen är tydlig, men vi menar att det är svårt att följa upp resultatet av den idag eftersom den har varit i effekt under så kort tid.

Månatligen genomförs en kontroll av genomförda inköp utan avtal. Frågor ställs då till den som har gjort ett inköp utan att ha ett avtal. Utöver ovanstående tas en rapport månatligen ut för att se hur stora inköpen är för de leverantörerna som bolaget inte har några avtal med. På så vis fångar man upp att vi inte överskrider beloppsgränsen för direktupphandling utan att ett avtal finns på plats.

Sammantaget menar vi att det är tydligt att arbetet med direktupphandlingar har lett till en ökad medvetenhet i bolaget och att rutiner och riktlinjer stärkts och förtydligats. Vi menar att det kan finnas skäl att inom ramen för internkontrollen fortsätta att följa frågan. Vi menar också att det finns utrymme för förbättringar i informationen om regler och rutiner vid direktupphandlingar till bolagets anställda.

Lämnade rekommendationer

- Se över hur informationen om inköp och upphandlingar når bolagets anställda och hur informationen kan förbättras.

5. Stickprovskontroll kopplat till lokalhyror

Stockholmshem ger ibland tidsbegränsade rabatter till hyresgäster. Anledningen kan till exempel vara att hyresgästen behöver iordningställa lokalen innan de öppnar, att verksamheten behöver få tid att etablera sig på platsen och skapa kundströmmar men även andra orsaker. Rabatterna ska vara tidsbegränsade och orsak ska i möjligaste mån redovisas i avtalshandlingar. Ibland kan orsak anses vara en affärshemlighet och då redogör vi inte för orsak i hyresavtalet. Godkännande sker i och med signering av avtal enligt delegationsordning.

Den största delen av Stockholmsshems lokalhyreskontrakt indexregleras med hjälp av KPI -konsumentprisindex. KPI reglerar hur mycket hyran ska höjas vid varje årsskifte. Mot slutet av 2024 har tydliggörande kriterier tagits fram i den nya Förvaltningsorganisationen, vilket innebär att en del av stickproven avser avtal innan de var på plats.

Resultat av granskning

- Det finns otydligheter gällande riktlinjer, kriterier och dokumenterad arbetsgång för när det kan vara lämpligt att ge hyresrabatt för lokalhyresgäster.
- En del av de granskade lokalhyresavtal saknar en tydlig beskrivning och dokumentation av anledningen till att hyresgästen får hyresrabatt.

Lämnade rekommendationer

- Fortsätta att utveckla arbetet med riktlinjer för när rabatter ska ges och hur det dokumenteras så att man i efterhand har bättre möjlighet att följa upp bedömningar och överenskommelser samt ange vad som händer om hyresgästen inte uppfyller eventuella krav för rabatten.
- Skriftligt dokumentera rutinerna för hur vi löpande följer upp avtalade rabatter för att säkerställa att de är tidsbegränsade och avslutas enligt hyresavtalet.
- Skriftligt dokumentera nuvarande rutin för framtagande av beslutsunderlaget.

6. Granskning av kalkyler för nyproduktion

Bolagets kalkyler för nyproduktion är viktiga för styrningen av bolagets nyproduktion. De ska vara så korrekta som möjligt och uppdateras regelbundet och när förutsättningar förändras. I samband med styrelsens beslut kring internkontroll för 2024 lades denna internkontroll till utöver de som ursprungligen fanns med i beslutsunderlaget. Internkontrollen innebär granskning av att kalkyler, inför och i genomförandeskede för nyproduktion, finns framtagna och vid behov revideras.

Stockholmshem arbetar enligt stadens styrmodell för stora investeringsprojekt med beslutsgrindarna utrednings-, inriktnings- och genomförandebeslut.

Inför varje grind utförs en noggrann kalkylering utifrån samtliga kända förutsättningar, inkluderat projekterade handlingar, upphandlade avtal, erfarenheter från tidigare projekt samt projektspecifika förutsättningar. Den framräknade investeringsutgiften granskas inför genomförandebeslut av projektchef, projektcontroller samt chef för stadsutveckling respektive nybyggnad innan förbeslut tas av investeringsrådet. Därefter tas det formella beslutet enligt gällande delegationsordning.

Index beräknas inför varje investeringsbeslut. Detta ger en klar bild av de ekonomiska förutsättningarna vid den aktuella tidpunkten och säkerställer att vi tar beslut baserade på den senaste och mest relevanta informationen. Därefter tas det formella beslutet enligt gällande delegationsordning.

Uppföljningen av beslut sker genom kontinuerlig granskning och riskbedömning av eventuella avvikelser mellan beslutad investeringsutgift och slutkostnadsprognos under projekttiden, med extra fokus vid den löpande tertiäl- och budgetrapporteringen till staden.

Åtta nyproduktionsprojekt granskades särskilt i internkontrollen, varav två färdigställdes under året. Samtliga projekt var i produktionsfasen.

Resultat av granskning

- Alla projekt som granskades har under året reviderats utifrån behov under prognosarbetet eller i samband med tertiäl- och budgetrapporteringen.

Lämnade rekommendationer

- Inga lämnade rekommendationer.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2025-03-03