



Granskningspro- memoria 2018

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 5, 2019

Dnr: 3.1.4-5/2019

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. 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	4
3. Uppföljning av tidigare års granskningar	9

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	10
--	----

1. Planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte i juni 2018. Under året har följande möten genomförts:

- Vid planeringsmöte i juni informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. 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 Erik Lindgren 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 har varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Inga väsentliga brister har noterats.

Arbetet med den interna kontrollen bedöms vara integrerat i organisation, system och det löpande arbetet. Inför 2018 har bolaget genom en väsentlighets- och riskanalys bedömt väsentliga risker och hur de ska hanteras. Utifrån denna har en plan för intern kontroll upprättats.

Bolaget har en internkontrollgrupp som har till uppgift att utföra granskningar/kontroller utifrån såväl den interna kontrollplanen som bolagets miljö- och energiledningssystem, vilket är certifierat enligt två olika standarder som ställer krav på årliga kontroller¹.

Granskningar utifrån den interna kontrollplanen har under 2018 omfattat dokumenthantering enligt GDPR, hanteringen av felanmälningar, processen för omvandling och förädling av fastigheter samt inköp och upphandling. Resultatet av granskningarna sammanfattas i rapport som ska beslutas av styrelsen i februari 2019. Resultatet redovisas även löpande under året till bolagets ledningsgrupp.

Kontroller utifrån bolagets miljö- och ledningssystem redovisas till extern revisor.

2.1.1 Förtroendekänsliga områden

Revisionskontoret har granskat delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget, nämligen representation, resor och konferenser samt bisysslor.

Syftet med granskningen var 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 utreda om bolagsledningen och övriga anställda följer gällande regler för representation, resor och konferenser. Gällande bisysslor har granskning skett av om bolaget har rutiner för att kontrollera dessa.

lakttagelser

Bolagets förebyggande arbete

Bolaget har i sin risk- och väsentlighetsanalys tagit upp förtroendekänsliga områden. Intern och extern representation samt oegentligheter kommer att granskas utifrån 2019 års interna kontrollplan.

Personalen informeras om gällande regler för representation och resor via bolagets intranät. Information om regelverket ges även vid

¹ ISO 14001 för miljö samt ISO 50001 för energi.

introduktion till nyanställda samt är ett återkommande diskussionsämne vid personalfrukostar.

Bolaget har en inbyggd kontroll avseende transaktioner inom förtroendekänsliga områden, i form av att sådana alltid går till en extra slutkontroll i attestflödet.

Resor/konferenser – regler och rutiner

Av bolagets rese- och transportpolicy framgår att bolagets resor och transporter ska utföras på ett trafiksäkert, kostnadseffektivt och miljövänligt sätt. Vidare framgår en prioritetsordning av transportmedel i tjänsten. En reviderad rese- och transportpolicy kommer, enligt plan, att antas under våren 2019.

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

Konton	Kostnader, tkr
5810 Resekostn. utanför Sthlm	13
5811 Lokala resor Sthlm	33
5830 Kost och logi	1
5890 Övriga resekostnader	7
7610 Extern utbildning	647
7611 Intern utbildning	19
7612 Personalkonferens	569
Totalt	1 289

I granskningen har 15 stycken verifikationer valts ut för kontroll. Resultatet visar att till samtliga granskade poster finns underlag som innebär att resan/konferensen är redovisad i enlighet med bolagets regler.

Representation – regler och rutiner

Bolagets styrelse har antagit Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation. Vid samma möte antog bolaget följande tillägg: ”Micasa har strängare krav än Stockholms stad och tillåter inte att alkoholhaltiga drycker bekostas av bolaget vid intern och extern representation.”. Riktlinjen gäller även vid konferenser.

Omfattning på representation t o m 2018-10-31

Konton	Kostnader, tkr
6071 Representation, ej avdragsgill	68
7632 Personalrepresentation, ej avdragsgill	80
Totalt	148

I granskningen har vi valt ut 7 stycken verifikationer för kontroll.

Kontrollen visar att det till samtliga granskade poster finns underlag som visar att representationen är i enlighet med bolagets regler.

Bisysslor – regler och rutiner

Bolaget har rutiner för hur bisysslor ska hanteras. Bolaget har tagit fram en blankett där de anställda ska lämna uppgift om eventuell bisyssla. Blanketten ska lämnas till närmaste chef som sedan vidarebefordrar den till personalchefen. Vid nyanställning ska den anställde uppges om denna har någon bisyssla eller ej. Blanketten för bisysslor ska fyllas i av den anställde vartannat år.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har ett förebyggande arbete inom det förtroendekänsliga området. Vidare att bolaget har en tillräcklig intern kontroll av transaktioner inom det förtroendekänsliga området.

2.1.2 Direktupphandling – uppföljning

År 2017 genomförde revisionskontoret en granskning av om bolaget hade en tillräcklig intern kontroll som säkerställde att Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling och stadens riktlinjer för direktupphandling följdes. Revisionskontorets sammantagna bedömning var att den interna kontrollen inte var helt tillräcklig eftersom bolagets årliga granskning hade visat på viss avvikelse i efterlevnad av bolagets rutiner.

Revisionskontoret har följt upp granskningens iakttagelser. I uppföljningen ingick bl.a. en verifiering som visade att komplett dokumentation fanns i sex av sju fall. Utifrån den uppföljande granskningen bedöms bolaget i huvudsak ha åtgärdat de brister som konstaterades i föregående års granskning.

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 bolaget når sitt avkastningskrav och att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med

kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv. Revisionskontoret noterar dock, i likhet med föregående år, att bolaget under ett flertal år har haft ekonomiska utfall avseende driftsresultat och investeringar som avvikit väsentligt från budgeterad nivå.

2.2.1 Bolagets ekonomiska resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall. Nedan framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2018 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 117 mnkr².

Resultat efter finansnetto exkl. reavinst/förlust (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
117	112	150	155

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 244 mnkr. Exklusive realisationsvinster uppgår resultatet till 155 mnkr, vilket är 38 mnkr eller 32,5 procent högre än budget. Enligt bolagets redovisning beror överskottet på lägre kostnader än beräknat för avskrivningar, administration och räntor. Tabellen ovan påvisar god prognossäkerhet mellan tertial 2 och årsbokslut.

I budget 2018 gav fullmäktige bolaget i uppdrag att stärka sin soliditet. Årets resultat har använts till att göra detta. Utfallet 2018 var 12 procent, att jämföra med 8,6 procent 2017.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
400	341	290	170

² Bolagets styrelse beslutade i samband med verksamhetsplan för 2018 att höja avkastningskravet från 100 mnkr (såsom fullmäktige beslutade i budget 2018) till 117 mnkr. Anledningen var att beräknade avskrivningar minskat till följd av minskad investeringsnivå 2017.

Investeringarna för 2018 uppgår till 170 mnkr, vilket är 230 mnkr eller 57,5 procent lägre än budget. Bolaget kommenterar i sin redovisning att utfallet är en betydande minskning från budget. Minskningen hänförs till förändrade tidplaner för två projekt, försening i ett annat projekt samt investeringsbidrag om 9,0 mnkr bolaget erhållit för en fastighet.

Revisionskontoret noterar även att bolaget redovisar ett betydligt lägre utfall vid bokslutet än vad som prognostiserades vid tertial 2.

Revisionskontorets bedömning

Bolagets avkastningskrav har uppnåtts. Revisionskontoret noterar, i likhet med föregående år, att bolaget under ett flertal år har haft ekonomiska utfall avseende driftsresultat och investeringar som avvikit väsentligt från budgeterad nivå. Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter inte varit helt tillräcklig under året när det gäller investeringar.

Revisionskontoret anser att det är positivt att bolaget, i enlighet med fullmäktiges uppdrag, stärkt sin soliditet.

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 angående verksamhetsmålen för vilka bolag det är obligatoriskt att kommentera dessa.

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 har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Avrapporteringen av måluppfyllelsen kopplat till mål, aktiviteter och indikatorer har skett i samband med tertialredovisningarna och årsbokslut till bolagets styrelse och koncernstyrelsen.

Av fullmäktiges sexton indikatorer uppfyller bolaget tio helt, medan tre inte uppfylls och två uppfylls delvis. Bolaget har i flertalet fall redovisat förklaringar till avvikelserna. De indikatorer som inte uppnås helt rör främst energi- och miljörelaterade målsättningar. Regionkontoret noterar att bolaget uppfyller samtliga fullmäktiges indikatorer kopplade till sjukfrånvaro och arbetsmiljö.

Bolaget redovisar att samtliga aktiviteter har genomförts enligt plan under 2018.

Revisionskontorets bedömning

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

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljningen av ägardirektiven, som gäller 2018 – 2020, ingår i ILS-rapporteringen. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Fördjupning har skett avseende bolagets arbete med utemiljöer och jämställdhetsintegrering, se vidare om detta längre ned i texten.

lakttagelser

Fullmäktige har i budget 2018 givit Micasa sexton bolagsspecifika ägardirektiv. För att styra mot dessa har bolaget formulerat mål och aktiviteter till samtliga, förutom ett som är mer allmänt hållet³. Målen och aktiviteterna följs upp och redovisas i samband med tertialredovisning och verksamhetsberättelse, vilket bidrar till att säkerställa att bolaget arbetar mot fullmäktiges ägardirektiv.

Bolaget redovisar att målen och aktiviteterna kopplade till ägardirektiven i huvudsak uppnås. En avvikelse rör antalet iordningsställda lägenheter åt nyanlända, där bolaget uppger att inflyttning försenats på grund av överklagat bygglov.

³ ”Bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser”

Revisionskontorets bedömning - ägardirektiv och uppdrag
Revisionskontorets samlade bedömning är att bolaget arbetar aktivt med att genomföra ägarens direktiv.

Utemiljöer

Fullmäktige anger i budget 2018 att bolagets utemiljöer ska inspirera och underlätta utevistelse för de boende. En granskning har genomförts av om bolaget bedriver ett aktivt arbete för att säkerställa detta.

Granskningsrapporten visar att bolaget bär fullt ansvar för utemiljön i dess fastigheter, om annat inte är avtalat. Bolaget har en strategisk utemiljöansvarig som, utöver det strategiska, arbetar operativt med bl.a. felanmälningar samt styrning och uppföljning av markskötselentreprenörer.

Bolaget fastställde 2016 ett ramprogram för utemiljön. I programmet anger bolaget vad en kvalitativ utemiljö kännetecknas av. Det framgår bl.a. att utemiljöerna vid bolagets fastigheter ska vara trygga och tillgängliga, locka till rörelse och fysisk aktivitet samt ge upplevelser av årstidsväxlingar. Entreprenörerna har tillgång till programmet och det introduceras för nya entreprenörer. Det används även enligt uppgift av landskapsarkitekt vid projektering av utemiljö vid ny- och ombyggnadsprojekt.

Bolaget följer upp utemiljön bl.a. genom indikatorn ”Utemiljöindex”. Under 2018 har bolaget nått uppsatt mål om ett utfall på 86. Indikatorn mäts via en enkät som går ut till samtliga direkthyresgäster. Synpunkter från boende på vård- och omsorgsboende eller annan verksamhet där någon av stadens stadsdelsnämnder är verksamhetsutförare fångas däremot inte upp på ett systematiskt sätt. Denna grupp utgör en majoritet av de boende i bolagets fastigheter. Fastighetsförvaltare träffar dock verksamhetsutförarna minst två gånger per år, och synpunkter kan inkomma den vägen eller via felanmälningar. Verksamhetsutförarna uppges generellt sett vara nöjda med utemiljöerna.

Revisionskontorets bedömning – utemiljöer

Revisionskontoret bedömer att bolaget bedriver ett aktivt arbete för att säkerställa att dess fastigheters utemiljöer ska inspirera och underlätta utevistelse för de boende.

Jämställdhetsintegrering

I budget 2018 anger fullmäktige att bolagets verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av beslut och

resursfördelning beroende på kön. En granskning har gjorts med syfte att bedöma om bolaget bedriver ett aktivt arbete med jämställdhetsintegrering.

Styrelsen anger i verksamhetsplan för 2018 att bolaget ska följa upp och analysera könsuppdelad statistik samt planera för åtgärder där oskäliga skillnader finns. Utöver det har styrelsen inte givit några direktiv om hur bolaget ska arbeta med jämställdhetsintegrering. Intervjuade på bolaget uppger att diskussioner har förts om vad jämställdhetsintegrering innebär och vad som borde göras, men att ledningen inte har preciserat detta eller fattat beslut om på vilket sätt arbetet ska bedrivas.

Enligt intervjuade ska ett jämställdhetsperspektiv integreras i samtliga processer. Arbetet vilar på två ben. Dels personalfrågor såsom antalet anställda män och kvinnor, fördelning av lönedel, utbildningsinsatser, rekrytering och så vidare. Dels det de kallar för verksamhetsbenet, där könsuppdelad verksamhetsuppföljning genom brukarundersökningar är den mest framträdande delen. Jämställdhet har även arbetats in som en av planeringsprinciperna i ramprogrammet för byggnation av vård- och omsorgsboenden.

Uppföljning och redovisning till styrelsen sker genom utfallsrapporter och årsredovisning. I årsredovisningen för 2017 finns ett avsnitt om bolagets jämställdhetsarbete, där bl.a. indikatorer gällande trygghet redovisas könsuppdelade. Det framgår att den upplevda tryggheten var högre bland bolagets manliga direkthyresgäster än kvinnliga.

Revisionskontorets bedömning - jämställdhetsintegrering

Revisionskontoret bedömer att bolaget arbetar aktivt med jämställdhetsintegrering av sin verksamhet.

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*.

Uppföljningen visar att bolaget i huvudsak har beaktat revisionens rekommendationer.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Gransk- ningsår	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
2015	Avtalsbevakning Bolaget bör säkerställa att deras personal har tillgång till och informeras löpande om stadens regler för upphandling och direktupphandling. Bolaget rekommenderas utföra seriositetskontroller på leverantörer under löpande avtalstid. Bolaget rekommenderas säkerställa att rutiner för direktupphandling efterlevs.	X			2017 noterades att bl.a. att bolaget informerar personalen löpande om regler för upphandling samt att automatiska kontroller av ekonomisystemet Agresso sker vid utbetalningar, vilka enligt uppgift även omfattar vissa seriositetskontroller. Dock hade bolagets årliga granskning av direktupphandlingar visat på brister. Då revisionskontorets uppföljande granskning av direktupphandlingar 2018 visade att den interna kontrollen var tillräcklig bedöms rekommendationen som åtgärdad.	2018
2015 2016 2017	Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag För att öka förutsättningarna för styrning och uppföljning av ägardirektiven bör bolaget överväga att per ägardirektiv redovisa (i ILS) vilka bolagsspecifika aktiviteter som bolaget ska genomföra för att bidra till stadens arbete.	X			Bolaget har brutit ned bolagsspecifika ägardirektiv i 2018 års budget till mål och/eller aktiviteter.	2018
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 bedriver ett projekt för att införa ett projektredovisningssystem. Införandet ska enligt plan slutföras under 2019. Det nya systemet kommer bl.a. att föra med sig nya rutiner för ekonomisk rapportering.	2018

Gransk- ningsår	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
2017	Inomhusmiljön är sund Bolaget bör överväga att dokumentera uppföljning av entreprenörens egenkontroll.	X			Bolaget har utarbetat mall för uppföljningsmöten, i vilken ”Uppföljning av leverantörernas kontroll” är en av punkterna. Mötena ska protokollföras.	2018
2017	Ekonomisk prognostisering Bolaget bör överväga att se över rutinerna vid prognosarbetet för att uppnå säkrare prognoser. Det är även viktigt att bolaget tydligt anger i sin tertialrapportering orsak till avvikelse.	X			2018 års utfall visar på bristande prognossäkerhet främst gällande investeringar. Bolaget driver omkring 100 projekt. Månadsuppföljning sker, enligt uppgift, månatligen i samtliga projekt. Stor del av årets avvikelse uppges beror på förskjutning i tidplaner, varför bolaget har identifierat arbetet med dessa som ett förbättringsområde.	2018