



Årsrapport 2019

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen
Nr 14, 2020
Dnr: 3.1.4-51/2020

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
Bostadsförmedlingen i
Stockholm AB

Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB styrelse för kännedom senast den 30 juni 2020.

Magnus Kendel
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att bolaget 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.

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 revisionen genomfört granskningar som omfattat konsultanvändning. Endast mindre iakttagelser har noterats i granskningen.

Uppföljning av tidigare års granskning

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

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	1
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	4
3. Intern kontroll.....	5
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll	5
3.2 Konsultanvändning	6
4. Uppföljning av tidigare års granskning	7

Bilagor

Bilaga 1 – Bedömningskriterier	8
--------------------------------------	---

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 1.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Örjan Palmqvist vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Jenny Göthberg vid 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 bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen 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 i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges 11 verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts.

För inriktningsmålet En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden, har vissa avvikelser noterats för indikatorer. Indikatorn *Index Bra arbetsgivare* har förbättrats och uppgår till 79 för år 2019 vilket är en ökning jämfört med 2017 då resultatet var 76. Målvärdet för indikatorn var 80. För indikatorn *Sjukfrånvaro* uppvisas ett utfall på 6,1 procent vilket innebär att bolagets målvärde har uppnåtts. Enligt revisionskontorets mening är ett målvärde på 6 procent för högt utifrån bolagets verksamhet. Dock har bolagets sjukfrånvaro nästan halverats jämfört med 2016 då utfallet uppgick till 11,1 procent.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

2.1.1 Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Bolaget omfattas av tio bolagsspecifika ägardirektiv. Av dessa har två ägardirektiv särskilt följts under året. Öka antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare/förvaltare samt fortsätta arbetet med att samordna och utveckla branschsamarbetet Stockholm Bygger och Stockholmsrummet i Kulturhuset. När det gäller ägardirektivet om att reformera Bostadsförmedlingens kösystem har ett underlag med ett antal alternativ och tillhörande konsekvensanalys lämnats till berörda beslutsfattare. Dock har ingen förändring som kan betraktas som en reformering genomförts.

Öka antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare/förvaltare

Bolagets fastighetsägaransvariga samt kommunikationsfunktionen har arbetat med många olika aktiviteter för att nå målet. Rent uppsökande arbete i form av personliga möten sker fortlöpande och adressregister med förteckning över länets alla bostadsbolag har köpts i detta syfte. Parallellt bedrivs även bredare marknadsföring i form av mässor, digitala kampanjer och annonser. Det ordnas också mindre event för befintliga och nya samarbetspartners där syftet är både kundvård och att attrahera fler partners. En framgångsrik aktivitet 2019 var ett tätare samarbete med organisationen Fastighetsägarna där bolaget både deltog med texter i deras nyhetsbrev till sina medlemmar samt deltog med talartid på deras frukostseminarier. Sammantaget inledde bolaget samarbete med 24 nya aktörer under 2019 vilket är ett mycket bra resultat.

Fortsätta arbetet med att samordna och utveckla bransch-samarbetet Stockholm Bygger och Stockholmsrummet i Kulturhuset

Bolagets marknadsfunktion projektleder branschsamarbetet Stockholm Bygger. Varje år arrangeras två välbesökta frukostevent där den huvudsakliga målgruppen är beslutsfattare i bygg- och fastighetsbranschen. Under 2019 arrangerades ett event i april och ett i november. Temat på våren var ett av stadens större stadsutvecklingsområden, Söderstaden. I november var temat klimatutmaningen kopplat till stadsutvecklingsprocessen.

Vad gäller Stockholmsrummet har bolaget huvudansvar för lokal och bemanning med studentvärdar. Bolaget är också delaktiga i den översiktliga planeringen av rummets utveckling och de olika utställningarna genom deltagande i styrgruppen. Utöver det har bolaget en egen plats i rummet där bolaget presenteras och där besökare direkt kan ställa sig i bostadskön. Under 2019 har rummet uppdaterats med flera nya funktioner och utställningar.

2.2 Ekonomiskt resultat

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

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2019:

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019			Utfall 2018
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	114,1	118,8	4,7	4,1 %	112,9
Kostnader	-114,6	-107,7	6,9	6,0 %	-112,6
varav av- och nedskrivningar	-0,5	-0,6	-0,1	-20,0%	-0,4
Finansnetto	0,5	0,4	-0,1	-20,0	0,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	0,0	11,5	11,5		0,8

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 11,5 mnkr, vilket 11,5 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav.

Avvikelsen beror i huvudsak på att köintäkterna är högre än budget med 4,7 (4,1 procent) mnkr beroende på en snabbare tillväxt av kunder i bostadskön än väntat. Kostnaderna underskrider budgeten med 6,9 (6,0 procent) mnkr. Detta förklaras i huvudsak av vakanshållning, lägre pensionskostnader samt av att ett planerat utvecklingsprojekt (kundvårdssystem) har förskjutits till 2020. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet uppnått. Bolagets bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2018 har verksamhetens intäkter ökat med 5,9 mnkr (5 procent), vilket hänförs till fler kunder i bostadskön. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 5,1 mnkr (4 procent), vilket i huvudsak beror på kostnadsminskningar för personal och lägre kostnader för konsulter i utvecklingsprojekt.

2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019		Budget-avvikelse 2018
		Utfall	Avvikelse	
Investering	1,0	0,4	0,6	0,1

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 0,6 mnkr i förhållande till budget. Bolagets investeringar består av kompletteringar av möbler och teknisk utrustning efter flytten till nya lokaler hösten 2018.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

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. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

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.

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 en granskning som omfattat bolaget användning av konsulter.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Bolaget genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.

Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats/åtgärder har föreslagits. Endast mindre avvikelser har noterats i kontrollerna.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

3.2 Konsultanvändning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter.

Syftet med granskningen var 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. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att granska hur bolaget hanterar fakturor från konsultföretag man har avtal med.

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 kostnadseffektiva alternativet.

Granskningen visar att bolaget har inga rutiner för konsultanvändning. Av bolagets budget framgår att man ska vara restriktiv med att anlita konsulter. Bolaget anlitar i huvudsak konsulter som har specialistkompetens.

Behovsanalyser görs alltid för stora projekt. Konsulter används i huvudsak vid arbetstoppar och bemanningsluckor. Behovsanalysen för stora projekt består av genomgång av personella resurser, både konsulter och egen personal. Analys görs även av framtida behov av konsultanvändning i samband med verksamhetsplan och treårsbudget.

Enligt intervjuer utvärderas konsulternas arbetsinsats löpande och det kan bli att olämplig konsult byts ut. Hela arbetet utvärderas inför eventuell förlängning och ny upphandling.

Bolaget har inga rutiner som säkerställer att avtal och ramavtal efterlevs. Angivna timmar och personer som anges på fakturan

kontrolleras av beställaren för stora projekt. Konsulterna avrapporterar sin tid veckovis till projektägaren.

Resultatet av stickprovsgranskningen visade på mindre avvikelser. För en har ett högre timpris fakturerats än vad som gäller enligt avtalet. Avtalsnummer fanns inte alltid på fakturan. Det har dock varit möjligt att koppla fakturan till rätt avtal utifrån text på fakturan.

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

4. Uppföljning av tidigare års granskning

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

Bilaga 1 – 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.